

A LA COMISION NACIONAL DEL MERCADO DE VALORES

DON JOSE LUIS RODRIGUEZ RODRIGUEZ, en su condición de Consejero del Consejo de Administración y Apoderado de **MONTEBALITO, S.A.**, sociedad con domicilio en Mogán (Las Palmas de Gran Canarias), Lugar Balito, número 1, inscrito en el Registro Mercantil de Las Palmas de Gran Canarias al tomo 1.086, Folio 28, Hoja GC-8.321, Inscripción 3ª y con Número de Identificación Fiscal (N.I.F.) A28294700, debidamente facultado al efecto, en relación con el procedimiento de aprobación y registro por la Comisión Nacional del Mercado de Valores del Folleto Informativo relativo a la suscripción y admisión a negociación de las acciones ordinarias de la Sociedad,

CERTIFICA

Que la versión enviada telemáticamente coincide con la versión inscrita en la Comisión Nacional del Mercado de Valores el 7 de marzo de 2017.

Asimismo, se autoriza a la Comisión Nacional del Mercado de Valores para que difunda el Folleto Informativo remitido telemáticamente en su página web.

Y para que así conste, a los efectos oportunos, expido la presente certificación en Madrid, a 7 de marzo de 2017.

Fdo.: D. José Luis Rodríguez Rodríguez
En nombre y representación de
MONTEBALITO, S.A.

FOLLETO INFORMATIVO



MONTEBALITO, S.A.

Este folleto informativo ha sido inscrito en los Registros Oficiales con fecha 7 de marzo 2017

Este folleto informativo ha sido elaborado de conformidad con los modelos incluidos como Anexos I, III y XXII del Reglamento (CE) 809/2004 de 29 de abril de 2004, relativo a la aplicación de la Directiva 2003/71/CE del Parlamento Europeo y del Consejo.

ÍNDICE

I NOTA DE SINTESIS

1.	INTRODUCCIÓN Y ADVERTENCIAS	6
2.	EMISOR Y POSIBLES GARANTES	7
3.	VALORES	14
4.	RIESGOS	15
5.	OFERTA	18

II FACTORES DE RIESGO.

1.	ESPECIFICOS DE SU SECTOR DE ACTIVIDAD	21
2.	ESPECIFICOS DEL EMISOR	23
3.	PARA LOS VALORES OFERTADOS	24

III. DOCUMENTO DE REGISTRO

1.	PERSONAS RESPONSABLES	26
1.1.	Personas responsables de la información que figura en el documento de registro.	26
1.2.	Declaración de los responsables del documento de registro.	26
2.	AUDITORES DE CUENTAS	27
2.1.	Nombre y dirección de los auditores del emisor para el período cubierto por la información financiera histórica.	27
2.2.	Si los auditores han renunciado, han sido apartados de sus funciones o no han sido redesignados durante el período cubierto por la información financiera histórica, deben revelarse los detalles si son importantes.	27
3.	INFORMACIÓN FINANCIERAS SELECCIONADA	28
3.1.	Información financiera histórica seleccionada relativa al emisor.	28
3.2.	Datos comparativos del mismo período del ejercicio anterior	34
4.	FACTORES DE RIESGO	39
5.	INFORMACIÓN SOBRE EL EMISOR	40
5.1	Historia y evolución del emisor	40
5.2	Inversiones	44
6.	DESCRIPCIÓN DE LA EMPRESA	47
6.1	Actividades principales	47
6.2	Mercados principales	59
6.3	Factores excepcionales	69
6.4	Grado de dependencia del emisor	69
6.5	Declaración relativa a la posición competitiva del emisor	69

7.	ESTRUCTURA ORGANIZATIVA	70
7.1	Breve descripción del grupo	70
7.2	Filiales significativas del emisor	71
8.	PROPIEDAD, INSTALACIONES Y EQUIPO	72
8.1	Inmovilizado material tangible	72
8.2	Problemática medioambiental	79
9.	ESTUDIO Y PERSPECTIVAS OPERATIVAS Y FINANCIERAS	80
9.1	Situación financiera	80
9.2	Resultados de explotación.	80
10.	RECURSOS CAPITAL	81
10.1	Recursos financieros del emisor a corto y largo plazo	81
10.2	Flujos de la tesorería	83
10.3	Condiciones de los préstamos y la estructura de financiación	85
10.4	Restricción sobre recursos de capital	91
10.5	Fuentes de financiación de compromisos de inversión	92
11.	INVESTIGACIÓN Y DESARROLLO, PATENTES Y LICENCIAS	93
12.	INFORMACIÓN SOBRE TENDENCIAS	94
12.1	Tendencias comerciales y financieras recientes	94
12.2	Incidencias previsibles y relevantes para las perspectivas de negocio	94
13.	PREVISIONES O ESTIMACIONES DE BENEFICIOS	95
13.1.	Declaración que enumere los principales supuestos en los que el emisor ha basado su previsión o su estimación.	95
13.2.	Informes contables o de auditores independientes.	95
13.3.	Comparabilidad de la información contable	95
13.4.	Declaración sobre la previsión de beneficios	95
14.	ÓRGANOS DE ADMINISTRACION, DE GESTIÓN Y SUPERVISIÓN Y ALTOS CARGOS DIRECTIVOS	96
14.1	General	96
14.2	Conflictos de intereses	101
15.	REMUNERACIÓN Y BENEFICIOS	104
15.1.	Importe de la remuneración pagada.	104
15.2.	Importes totales ahorrados o acumulados por el emisor o sus filiales para prestaciones de pensión, jubilación o similares.	105
16.	PRÁCTICAS DE GESTIÓN	106
16.1	Duración del cargo en órganos de administración, gestión y supervisión	106
16.2	Contratos de miembros de los órganos de administración, de gestión o de supervisión	106
16.3	Comité de auditoría y de retribuciones	106
16.4	Régimen de gobierno corporativo	110

17.	EMPLEADOS	118
17.1.	Número de empleados al final del período o la media para cada ejercicio durante el período cubierto por la información financiera histórica hasta la fecha del documento de registro.	118
17.2.	Acciones y opciones de compra de acciones.	118
17.3.	Descripción de todo acuerdo de participación de los empleados en el capital del emisor.	119
18.	ACCIONISTAS PRINCIPALES	120
18.1.	Nombre de cualquier persona que no pertenezca a los órganos administrativo, de gestión o de supervisión que, directa o indirectamente, tenga un interés declarable, según el derecho nacional del emisor, en el capital o en los derechos de voto del emisor, así como la cuantía del interés de cada una de esas personas o, en caso de no haber tales personas, la correspondiente declaración negativa.	120
18.2.	Si los accionistas principales del emisor tienen distintos derechos de voto, o la correspondiente declaración negativa.	121
18.3.	En la medida en que tenga conocimiento de ello el emisor, declarar si el emisor es directa o indirectamente propiedad o está bajo control y quién lo ejerce, y describir el carácter de ese control y las medidas adoptadas para garantizar que no se abusa de ese control.	121
18.4.	Descripción de todo acuerdo, conocido del emisor, cuya aplicación pueda en una fecha ulterior dar lugar a un cambio en el control del emisor.	121
19.	OPERACIONES DE PARTES VINCULADAS	123
20.	INFORMACIÓN FINANCIERA AUDITADA Y NO AUDITADA	128
20.1	Información financiera histórica	128
20.2	Información financiera pro forma	136
20.3	Estados financieros	136
20.4	Auditoría de la información financiera histórica	136
20.5	Edad de la información financiera auditada	141
20.6	Información financiera intermedia	141
20.7	Política de dividendos	150
20.8	Procedimientos judiciales y de arbitraje	150
20.9	Cambios significativos en la posición financiera o comercial del emisor	151
21.	INFORMACIÓN ADICIONAL	152
21.1	Capital social	152
21.2	Estatutos y escritura de constitución	153
22.	CONTRATOS RELEVANTES	159
23.	INFORMES DE TERCEROS, DECLARACIONES DE EXPERTOS Y DECLARACIONES DE INTERÉS.	160
23.1	Cuando se incluya en el documento de registro una declaración o un informe atribuido a una persona en calidad de experto, proporcionar el nombre de dicha persona, su dirección profesional, sus cualificaciones y, en su caso, cualquier interés importante que tenga en el emisor. Si el informe se presenta a petición del emisor, una declaración a ese efecto de que se incluye dicha declaración o informe, la forma y el contexto en que se incluye, con el consentimiento de la persona que haya autorizado el contenido de esa parte del documento de registro.	160
23.2	En los casos en que la información proceda de un tercero, proporcionar una confirmación de que la información se ha reproducido con exactitud y que, en la medida en que el emisor tiene	

conocimiento de ello y puede determinar a partir de la información publicada por ese tercero, no se ha omitido ningún hecho que haría la información reproducida inexacta o engañosa. Además, el emisor debe identificar la fuente o fuentes de la información.	160
24. DOCUMENTOS PRESENTADOS	161
25. INFORMACIÓN SOBRE CARTERAS	162
IV. NOTA SOBRE LOS VALORES	163
1. PERSONAS RESPONSABLES	163
1.1 Todas las personas responsables de la información que figura en el folleto	163
1.2 Declaración de los responsables del folleto	163
2. FACTORES DE RIESGO	164
3. INFORMACIÓN ESENCIAL	165
3.1 Declaración del capital de explotación.	165
3.2 Capitalización y endeudamiento	165
3.3 Interés de las personas físicas y jurídicas participantes en la emisión/oferta	166
3.4 Motivos de la oferta y destino de los ingresos	167
4. INFORMACIÓN RELATIVA A LOS VALORES QUE VAN A OFERTARSE/ADMITIRSE A COTIZACIÓN.	170
4.1 Descripción del tipo y clase de valores ofertados con el Código ISIN	170
4.2 Legislación según la cual se han creado los valores	170
4.3 Indicación de si los valores son registrados o al portador, títulos o anotaciones en cuenta.	170
4.4 Divisa de la emisión de los valores	170
4.5 Descripción de los derechos vinculados a los valores y procedimiento para su ejercicio	170
4.6 Resoluciones y aprobaciones por las que cuales los valores han sido creados	173
4.7 Fecha prevista de emisión de los valores	173
4.8 Descripción de cualquier restricción sobre la libre transmisibilidad de los valores	173
4.9 Existencia de ofertas obligatorias de adquisición y/o normas de retirada de recompra	173
4.10 Ofertas públicas de adquisición realizadas por terceros sobre el capital del emisor	174
4.11 Países donde se solicita la admisión o cotización	174
5. CLÁUSULAS Y CONDICIONES DE LA OFERTA	184
5.1 Condiciones, estadísticas, calendario previsto y actuación requerida para solicitar la oferta	184
5.2 Plan de distribución y asignación.	185
5.3 Precios	187
5.4 Colocación y suscripción	189
6. ACUERDOS DE ADMISIÓN A COTIZACIÓN Y NEGOCIACIÓN	190
6.1 Indicación de si los valores ofertados son o serán objeto de una solicitud de admisión a cotización, con vistas a su distribución en un mercado regulado o en otros mercados equivalentes, indicando los mercados en cuestión. Esta circunstancia debe mencionarse, sin crear la impresión de que se aprobará necesariamente la admisión a cotización. Si se conocen, deben darse las fechas más tempranas en las que los valores se admitirán a cotización.	190
6.2 Todos los mercados regulados o mercados equivalentes en los que, según tenga conocimiento de ello el emisor, se admitan ya a cotización valores de la misma clase que los valores que van a ofertarse o admitirse a cotización.	190

6.3 Si, simultáneamente o casi simultáneamente con la creación de los valores para los que se busca la admisión en un mercado regulado, se suscriben o se colocan privadamente valores de la misma clase, o si se crean valores de otras clases para colocación pública o privada, deben darse detalles sobre la naturaleza de esas operaciones y del número y las características de los valores a los cuales se refieren.	190
6.4 Detalles de las entidades que tienen un compromiso firme de actuar como intermediarios en la negociación secundaria, aportando liquidez a través de los índices de oferta y demanda y descripción de los principales términos de su compromiso.	190
6.5 Estabilización: en los casos en que un emisor o un accionista vendedor haya concedido una opción de sobreasignación o se propone que puedan realizarse actividades estabilizadoras de precios en relación con una oferta.	190
7. TENEDORES VENDEDORES DE VALORES	192
7.1 Nombre y dirección profesional de la persona o de la entidad que se ofrece a vender los valores, naturaleza de cualquier cargo u otra relación importante que los vendedores hayan tenido en los últimos tres años con el emisor o con cualquiera de sus antecesores o personas vinculadas.	192
7.2 Número y clase de los valores ofertados por cada uno de los tenedores vendedores de valores.	192
7.3 Acuerdos de bloqueo. Partes implicadas. Contenido y excepciones del acuerdo. Indicación del período de no disposición	192
8. GASTOS DE LA EMISIÓN/OFERTA	193
8.1. Ingresos netos totales y cálculo de los gastos totales de la emisión/ oferta.	193
9. DILUCIÓN	194
9.1. Cantidad y porcentaje de la dilución inmediata resultante de la oferta.	194
9.2. En el caso de una oferta de suscripción a los tenedores actuales, importe y porcentaje de la dilución inmediata si no suscriben la nueva oferta.	194
10. INFORMACIÓN ADICIONAL	195
10.1. Si en la nota sobre los valores se menciona a los consejeros relacionados con una emisión, una declaración de la capacidad en que han actuado los consejeros.	195
10.2. Indicación de otra información de la nota sobre los valores que haya sido auditada o revisada por los auditores y si los auditores han presentado un informe. Reproducción del informe o, con el permiso de la autoridad competente, un resumen del mismo.	195
10.3. Cuando en la Nota sobre los valores se incluya una declaración o un informe atribuido a una persona en calidad de experto, proporcionar el nombre de esas personas, dirección profesional, cualificaciones e interés importante en el emisor, según proceda. Si el informe se presenta a petición del emisor, una declaración a ese efecto de que se incluye dicha declaración o informe, la forma y el contexto en que se incluye, con el consentimiento de la persona que haya autorizado el contenido de esa parte de la Nota sobre los valores.	195
10.4. En los casos en que la información proceda de un tercero, proporcionar una confirmación de que la información se ha reproducido con exactitud y que, en la medida en que el emisor tiene conocimiento de ello y puede determinar a partir de la información publicada por ese tercero, no se ha omitido ningún hecho que haría la información reproducida inexacta o engañosa. Además, el emisor debe identificar la fuente o fuentes de la información.	195

I. NOTA DE SINTESIS

ANEXO XXII DEL REGLAMENTO (UE) N° 809/2004 DE LA COMISION

Los elementos de información de esta nota de síntesis (el “Resumen”) están divididos en cinco secciones (A-E) y numerados correlativamente dentro de cada sección según la numeración exigida por el Reglamento (UE) 809/2004. Los números omitidos en este Resumen se refieren a elementos de información previstos en dicho reglamento para otros modelos de folleto. Por otra parte, elementos de información exigidos para este modelo de folleto, pero no aplicables por las características de la operación o del emisor se mencionan como “no procede”.

Sección A — Introducción y advertencias	
A.1	<p>Advertencia</p> <p>- Este resumen debe leerse como introducción al Folleto, compuesto por los Factores de Riesgo, el Documento de Registro, la Nota de Valores y la presente Nota de Síntesis (conjuntamente, el "Folleto") de Montebalito, S.A. ("MONTEBALITO", la "Sociedad" o el "Emisor" y, cuando sea citada de forma conjunta con sus sociedades dependientes, el "Grupo Montebalito" o el "Grupo", inscrito en los registros oficiales de la Comisión Nacional del Mercado de Valores (la "CNMV") el 7 de marzo de 2017 y que pueden consultarse en la página web corporativa de la Sociedad (www.montebalito.com) y en la página web de la CNMV (www.cnmv.es).</p> <p>- Toda decisión de invertir en los valores debe estar basada en la consideración por parte del Inversor del folleto en su conjunto.</p> <p>- cuando se presente ante un tribunal una demanda sobre la información contenida en el folleto, el inversor demandante podría, en virtud del Derecho nacional de los Estados miembros, tener que soportar los gastos de la traducción del folleto antes de que dé comienzo el procedimiento judicial.</p> <p>- la responsabilidad civil solo se exigirá a las personas que hayan presentado la nota de síntesis, incluida cualquier traducción de la misma, y únicamente cuando la nota de síntesis sea engañosa, inexacta o incoherente en relación con las demás partes del folleto, o no aporte, leída junto con las otras partes del folleto, información fundamental para ayudar a los inversores a la hora de determinar si invierten o no en dichos valores.</p>
A.2	<p>Consentimiento del emisor o de la persona responsable de la elaboración del Folleto relativo a la utilización del mismo para una venta posterior o la colocación final de los valores por parte de intermediarios financieros</p> <p>No procede. La Sociedad no ha otorgado su consentimiento a ningún intermediario financiero para la utilización del Folleto en la venta posterior y/o colocación final de los valores</p>

Sección B — Emisor y posibles garantes		
B.1	Nombre legal y comercial del emisor	La denominación social de la Sociedad es MONTEBALITO, S.A. y opera bajo el nombre comercial de MONTEBALITO, S.A. Su número de identificación fiscal es A-28294700
B.2	Domicilio y forma jurídica del emisor, legislación conforme a la cual opera y país de constitución.	MONTEBALITO, S.A. es una sociedad anónima de nacionalidad española, constituida en España y con domicilio social en Mogán (Las Palmas), en Lugar Balito, número 1, que se rige por la legislación española. Se encuentra inscrita en el Registro Mercantil de Las Palmas Tomo 1.086, Folio 28, Hoja GC-8.321, Inscripción 3ª. La Ley de Sociedades de Capital, la legislación de derecho inmobiliario y el derecho urbanístico son las principales legislaciones a las que está sujeta la entidad.
B.3	Descripción y factores clave relativos al carácter de las operaciones en curso del emisor y de sus principales actividades, declarando las principales categorías de productos vendidos y/o servicios prestados, e indicación de los mercados principales en los que compete el emisor.	<p>La actividad del Grupo Montebalito, actualmente, es la de promoción residencial y gestión patrimonial.</p> <p>Respecto al área de gestión patrimonial, el Grupo Montebalito, históricamente, se ha centrado siempre en la adquisición de edificios emblemáticos situados en las zonas prime de las ciudades en las que opera.</p> <p>Respecto al área de promoción MONTEBALITO oferta productos inmobiliarios de calidad media y alta destinados a clientes con alto nivel adquisitivo.</p> <p>El Objetivo del Grupo es generar rentabilidad sobre el capital invertido mediante el aprovechamiento de las oportunidades de inversión que pudieran surgir tanto en el mercado español como en el extranjero y mediante la creación de una cartera de activos de calidad susceptible de generar ingresos recurrentes e, incluso, ganancias de capital como consecuencia de futuras desinversiones. El Grupo Montebalito está presente en nueve países (España, Francia, Alemania, Marruecos, Panamá, República Dominicana, Chile y Brasil).</p> <p>En la actualidad el Grupo ha iniciado obras para la construcción de 7 viviendas en Setubal (Brasil) en el programa Minha Casa, Minha Vida.</p> <p>Por lo que se refiere a España, el Grupo está centrado en la búsqueda de ubicaciones privilegiadas en la capital y en la que se pretende cerrar, en los próximos meses, alguna operación destinada a la promoción de viviendas de calidad alta. De hecho, a 31 de diciembre de 2016 el Grupo ha comprado un terreno en Madrid de 755 metros cuadrados para la construcción de varios chalets de lujo.</p>
B.4. a	Descripción de las tendencias recientes más significativas que afecten al emisor y a los sectores en los que ejerce su actividad.	<p>Desde el 4 de julio de 2014 hasta la fecha de registro de este Documento de Registro, se han producido ventas de activos aportados en el aumento de capital de 15.000.000 de euros suscrito en su totalidad por la sociedad METAMBIENTE, S.A., mediante la emisión de 15.000.000 de acciones ordinarias de 1 euro de valor nominal y con una prima de emisión de 2 euros por acción (45.000.000 de euros en total), que fue acordado en la Junta General del 27 de junio de 2014. Además, se ha producido una variación del valor de los activos provocados por las diferencias de cambio sufridas en países fuera de la zona euro, en los que se opera.</p> <p>El 23 de diciembre de 2015 se transmitieron el 100% de las participaciones de Montebalito Energías Renovables, S.A. a la sociedad Metambiente, S.A. terminando así el negocio de las energías renovables en el Grupo.</p> <p>En el ejercicio 2016 el Grupo ha seguido en la línea de conseguir ganancias de capital mediante la venta de activos con un largo recorrido en el Grupo que van a permitir, holgadamente, hacer frente a los pagos de deudas y a la realización de inversiones, tanto en patrimonio como en promoción, con una rentabilidad esperada superior a los activos vendidos. Además, la reducción de la deuda podrá permitir al Grupo poder financiarse para acometer inversiones de mayor grado que de hacerse con fondos propios. Hasta el 31 de diciembre de 2016 el Grupo ha formalizado ventas por valor de 16.666 miles de euros procedente de la venta de inmuebles Berlín, en Canarias, Biarritz, Santiago de Chile y Recife, en estos tres últimos casos, unidades que fueron aportados en la ampliación de capital respecto de la que se solicita la admisión a cotización.</p>
B.5	Si el emisor es parte de un grupo, una descripción del grupo y la posición del emisor en el grupo.	El emisor es la sociedad dominante de un grupo de sociedades en el sentido del artículo 42 del Código de Comercio que opera principalmente en el sector inmobiliario. El emisor se integra, a su vez, en el grupo Cartera Meridional.

B.6 Nombre de cualquier persona que, directa o indirectamente, tenga un interés declarable en el capital o en los derechos de voto del emisor.

A fecha de este Folleto, el capital social de la Sociedad está constituido por 30.000.000 de acciones representadas por medio de anotaciones en cuenta de un euro (1€) de valor nominal cada una, totalmente suscritas y desembolsadas y con los mismos derechos políticos y económicos. Los accionistas significativos con una participación del 3% o superior son los siguientes:

Nombre o Denominación Social del titular último de la participación	Nombre o Denominación Social del titular de la participación	Nº derechos de voto directos	Nº derechos de voto indirectos	Total Nº derechos de voto	% de control
D. José Alberto Barreras Barreras	Cartera Meridional, S.A.	110.384	15.400.005	15.510.389	51,70%
D. José Alberto Barreras Barreras	Gestión de Negocios Argos, S.A. (1)	2.090.923	3.137.329	5.228.252	17,43%
D. José Alberto Barreras Barreras	Luxcartera, S.A.	3.584.145		3.584.145	11,95%
D. José Alberto Barreras Barreras	TAM Inversiones Mirasierra, S.L. (1)	581.538		581.538	1,94%
D. José Alberto Barreras Barreras	Hermes Omnia Desarrollos Empresariales, S.L.	107.692		107.692	0,36%
TOTAL GENERAL		6.474.682	18.537.334	25.012.016	83,37%

(1) D. José Alberto Barreras Barreras ostenta el control de dichas acciones a través de acciones concertadas. Por lo tanto, el porcentaje de control, sin acciones concertadas, es del 64%.

Metambiente, S.A. tiene, además, una participación indirecta del 1% a través de la sociedad Metagestión, SGIC, S.A., de la que controla el 100% del capital social.

A fecha de este documento, D. José Alberto Barreras Barreras, de manera indirecta o a través de acciones concertadas, ostenta el control de la sociedad con un porcentaje de participación del 83,37%. El detalle de la propiedad, así como el detalle de control de las acciones de Montebalito, S.A., que ostenta D. José Alberto Barreras Barreras, a fecha de este documento, es el siguiente:

Nombre o Denominación Social del titular directo de la participación	Nº derechos de voto directos	% control del titular directo sobre las acciones de Montebalito, S.A.	% de control de D. Jose Alberto Barreras sobre el titular directo de las acciones de Montebalito
Metambiente, S.A.	15.000.000	50,00%	85,19%
Luxcartera, S.A.	3.584.145	11,95%	100,00%
Inversiones Temaran Capital, S.L. (1)	2.483.653	8,28%	
Gestión de Negocios Argos, S.A. (1)	2.090.923	6,97%	
TAM Inversiones Mirasierra, S.L. (2)	581.538	1,94%	
Seawide Cargo, S.L. (1)	331.692	1,11%	
Metagestión, S.G.I.I.C., S.A.	300.000	1,00%	85,19%
Metaexpansion DOS, S.A. (1)	241.984	0,81%	
Cartera Meridional, S.A.	110.384	0,37%	75,29%
Hermes Omnia Desarrollos Empresariales, S.L.	107.692	0,36%	70,00%
Meta inversión, S.A.	100.005	0,33%	97,57%
LBM SICAV, S.L. (1)	80.000	0,27%	
Total	25.012.016	83,37%	

(1) Acción concertada con Gestión de Negocios Argos, S.A.

(2) Acción concertada con TAM Inversiones Mirasierra, S.L.

El 12 de marzo de 2014 José Alberto Barreras Barreras y Gestión de Negocios Argos llegaron a un acuerdo verbal sobre el ejercicio concertado de sus derechos de voto en Montebalito, S.A., en virtud del cual Gestión de Negocios Argos, S.A. cedió la discrecionalidad de su voto a D. José Alberto Barreras Barreras. El porcentaje de participación de Gestión de Negocios Argos de forma directa e indirecta es de un 17,43%

Con fecha 20 de noviembre de 2015 José Alberto Barreras Barreras y TAM Inversiones Mirasierra, S.L. llegaron a un acuerdo verbal sobre el ejercicio concertado de sus derechos de voto en Montebalito, S.A., en virtud del cual TAM Inversiones Mirasierra, S.L. cede la discrecionalidad de su voto a D. José Alberto Barreras Barreras. El porcentaje de participación de Gestión de Negocios Argos de forma directa e indirecta es de un 1,94%.

Por tanto, del 83,37% del total de los derechos de voto que corresponden a D. José Alberto Barreras Barreras, un 19,37% se corresponden con acciones concertadas entre este último y las sociedades Gestión de Negocios Argos, S.A. y TAM Inversiones Mirasierra, S.L.

B.7 Información financiera fundamental histórica seleccionada relativa al emisor.

A continuación, se muestran los datos consolidados más significativos al cierre de los tres últimos ejercicios auditados 2015, 2014 y 2013 y se completa con la información a 31 de diciembre de 2016 (datos no auditados). Los datos incorporados se expresan en miles de euros. Cabe destacar que los ingresos y gastos de la actividad de renovables, para el ejercicio 2014, han sido reclasificados, en la Cuenta de Resultados, como operaciones discontinuadas a efectos de compararlo con el ejercicio 2015. Además, los datos del ejercicio 2013 no son comparables con los ejercicios 2014 y 2015 por el mero hecho de la Ampliación de Capital objeto del Folleto realizada en 2014.

Balance de Situación Consolidado

ACTIVO	2015	2014	% Var	2013	% Var
A) ACTIVO NO CORRIENTE	43.643	70.674	(38,25%)	73.151	(3,38%)
1. Inmovilizado intangible	2	3.275	(99,94%)	3.215	1,89%
2. Inmovilizado material	1.985	24.123	(91,77%)	23.981	0,59%
3. Inversiones inmobiliarias	33.721	35.195	(4,19%)	40.271	(12,61%)
4. Activos financieros no corrientes	4.519	3.174	42,39%	699	353,97%
5. Activos por impuesto diferido	3.416	4.908	(30,40%)	4.985	(1,54%)
B) ACTIVO CORRIENTE	80.086	88.993	(10,01%)	32.546	173,44%
1. Activos no corrientes mantenidos para la venta		0		329	(100,00%)
2. Existencias	70.784	77.549	(8,72%)	24.305	219,07%
3. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	2.358	4.217	(44,08%)	2.972	41,88%
4. Otros activos financieros corrientes	2.823	2.170	30,08%	2.444	(11,19%)
5. Otros activos corrientes	86	176	(51,20%)	84	110,63%
6. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	4.035	4.880	(17,32%)	2.413	102,22%
TOTAL ACTIVO	123.729	159.667	(22,51%)	105.697	51,06%

PASIVO Y PATRIMONIO NETO	2015	2014	% Var	2013	% Var
A) PATRIMONIO NETO A.1) FONDOS PROPIOS	95.795	93.387	2,58%	37.715	147,61%
	92.752	92.431	0,35%	38.764	138,44%
1. Capital	30.000	30.000	0,00%	15.000	100,00%
2. Prima de emisión	85.658	85.658	0,00%	55.562	54,17%
3. Reservas	15.192	10.530	44,27%	10.571	(0,39%)
4. Menos: acciones y participaciones en patrimonio propias	(1.618)	(1.590)	1,75%	(1.457)	9,10%
5. Resultados de ejercicios anteriores	(36.739)	(45.452)	(19,17%)	(41.210)	10,29%
6. Resultado del ejercicio atribuido a la sociedad dominante	259	13.285	(98,05%)	298	4.352,80%
A.2) AJUSTES POR CAMBIOS DE VALOR	3.043	956	218,30%	(1.049)	(191,15%)
1. Operaciones de cobertura	(333)	(868)	(61,65%)	(949)	(8,55%)
2. Diferencias de conversión	3.376	1.824	85,06%	(99)	(1.935,62%)
PATRIMONIO NETO ATRIBUIDO A LA SOCIEDAD DOMINANTE	95.795	93.387	2,58%	37.715	144,12%
B) PASIVO NO CORRIENTE	14.792	18.887	(21,68%)	35.721	(47,13%)
1. Provisiones no corrientes	7	829	(99,16%)	1.452	(42,92%)
2. Pasivos financieros no Corrientes	10.589	13.620	(22,25%)	30.230	(56,61%)
3. Pasivos por impuesto diferido	4.196	4.438	(5,45%)	4.039	9,88%
C) PASIVO CORRIENTE	13.142	47.394	(72,27%)	32.260	46,91%
1. Pasivos no corrientes vinculados con activos mantenidos para la venta		0		141	(100,00%)
2. Provisiones a corto plazo	93	110	(15,62%)	90	22,17%
3. Pasivos financieros corrientes	10.444	40.007	(73,89%)	27.058	47,86%
4. Acreedores comerciales y otras deudas a pagar	2.589	7.250	(64,29%)	4.965	46,02%
5. Periodificaciones a corto plazo	16	27	(39,84%)	6	334,93%
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO	123.729	159.667	(22,51%)	105.697	51,06%

Cuenta de resultados Consolidada

	2015	%Var	2014	%Var	2013
Importe neto de la cifra de negocios	7.157	(20,23%)	8.972	(22,83%)	11.627
Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación	(5.462)	8.303,08%	(65)	(99,18%)	(7.951)
Trabajos realizados por la empresa para su activo		(100,00%)	(329)		0
Existencias incorporadas por la empresa al inmovilizado	5.672				
Aprovisionamientos	(3.006)	(32,84%)	(4.476)	49,25%	(2.999)
Otros ingresos de explotación	0	(100,00%)	4		0
Gastos de personal	(809)	55,28%	(521)	(1,14%)	(527)
Otros gastos de explotación	(2.764)	2,79%	(2.689)	(12,55%)	(3.075)
Amortización del inmovilizado	(90)	40,63%	(64)	(95,44%)	(1.405)
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	8	(172,73%)	(11)	(100,73%)	1.497
Revalorizaciones de inversiones inmobiliarias	2.498	14,85%	2.175	727,00%	263
Otros resultados	114	(78,81%)	538	23,11%	437
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	3.318	(6,11%)	3.534	(265,53%)	(2.135)
Ingresos financieros	111	(99,08%)	12.093	193,80%	4.116
Gastos financieros	(2.140)	(31,39%)	(3.119)	59,78%	(1.952)
Variación del valor razonable de instrumentos financieros	(55)	(106,50%)	846	277,68%	224
Diferencias de cambio	(2.676)	184,08%	(942)	572,86%	(140)
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	13	(95,65%)	299	28,33%	233
RESULTADO FINANCIERO	(4.747)	(151,73%)	9.176	269,70%	2.482
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	(1.429)	(111,24%)	12.710	3.562,82%	347
Impuesto sobre beneficios	(293)	(76,87%)	(1.267)	2.485,71%	(49)
RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS	(1.722)	(115,05%)	11.443	3.739,93%	298
OPERACIONES INTERRUMPIDAS	1.981	7,55%	1.842		0
Resultado del ejercicio procedente de operaciones interrumpidas neto de impuestos	1.981	7,55%	1.842		0
RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO	259	(98,05%)	13.285	4.358,05%	298
a) Resultado atribuido a la entidad dominante	259	(98,05%)	13.285	4.358,05%	298
b) Resultado atribuido a intereses minoritarios					

A continuación, se presentan los estados financieros a 31 de diciembre de 2016 (datos no auditados) comparados con los datos de cierre del ejercicio 2015 (datos auditado):

ACTIVO	2016	2015	% Var
A) ACTIVO NO CORRIENTE	34.964	43.643	(19,89%)
1. Inmovilizado intangible	2	2	0,00%
2. Inmovilizado material	2.183	1.985	9,97%
3. Inversiones inmobiliarias	26.179	33.721	(22,37%)
4. Activos financieros no corrientes	3.319	4.519	(26,55%)
5. Activos por impuesto diferido	3.281	3.416	(3,95%)
B) ACTIVO CORRIENTE	91.401	80.086	14,13%
1. Activos no corrientes mantenidos para la venta			
2. Existencias	73.443	70.784	3,76%
3. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	2.197	2.358	(6,83%)
4. Otros activos financieros corrientes	1.856	2.823	(34,25%)
5. Otros activos corrientes	94	86	9,30%
6. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	13.811	4.035	242,28%
TOTAL ACTIVO	126.365	123.729	2,13%

PASIVO Y PATRIMONIO NETO	2016	2015	% Var
A) PATRIMONIO NETO	102.872	95.795	7,39%
A.1) FONDOS PROPIOS	97.348	92.752	4,96%
1. Capital	30.000	30.000	0,00%
2. Prima de emisión	85.676	85.658	0,02%
3. Reservas	16.156	15.192	6,35%
4. Menos: acciones y participaciones en patrimonio propias	0	(1.618)	(100,00%)
5. Resultados de ejercicios anteriores	(38.152)	(36.739)	3,85%
6. Resultado del ejercicio atribuido a la sociedad dominante	3.668	259	1.316,22%
A.2) AJUSTES POR CAMBIOS DE VALOR	5.524	3.043	81,53%
1. Operaciones de cobertura		(333)	(100,00%)
2. Diferencias de conversión	5.524	3.376	63,63%
PATRIMONIO NETO ATRIBUIDO A LA SOCIEDAD DOMINANTE	102.872	95.795	7,39%
B) PASIVO NO CORRIENTE	14.024	14.792	(5,19%)
1. Provisiones no corrientes	8	7	14,29%
2. Pasivos financieros no corrientes	9.744	10.589	(7,98%)
3. Pasivos por impuesto diferido	4.272	4.196	1,81%
4. Otros pasivos no corrientes	0		
C) PASIVO CORRIENTE	9.469	13.142	(27,95%)
1. Pasivos no corrientes vinculados con activos mantenidos para la venta	0		
	431		363,44%
2. Provisiones a corto plazo	4316.022	93	(42,34%)
3. Pasivos financieros corrientes	6.0223.016	10.444	16,49%
4. Acreedores comerciales y otras deudas a pagar	3.016	2.589	(100,00%)
5. Periodificaciones a corto plazo		16	(100,00%)
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO	126.365	123.729	2,13%

CUENTA DE RESULTADOS	2016	2015	% Var
Importe neto de la cifra de negocios	4.854	7.157	(32,18%)
Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación	(436)	(5.462)	(92,02%)
Trabajos realizados por la empresa para su activo			
Existencias incorporadas por la empresa al inmovilizado		5.672	(100,00%)
Aprovisionamientos	(1.585)	(3.006)	(47,27%)
Otros ingresos de explotación	7	0	
Gastos de personal	(932)	(809)	15,20%
Otros gastos de explotación	(3.213)	(2.764)	16,24%
Amortización del inmovilizado	(92)	(90)	2,22%
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	(17)	8	(312,50%)
Revalorizaciones de inversiones inmobiliarias	5.653	2.498	126,30%
Otros resultados	(323)	114	(383,33%)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	3.916	3.318	18,02%
Ingresos financieros	229	111	106,31%
Gastos financieros	(1.058)	(2.140)	(50,56%)
Variación del valor razonable de instrumentos financieros	(135)	(55)	145,45%
Diferencias de cambio	1.332	(2.676)	(149,78%)
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	(56)	13	(530,77%)
RESULTADO FINANCIERO	312	(4.747)	(106,57%)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	4.228	(1.429)	(395,87%)
Impuesto sobre beneficios	(560)	(293)	91,13%
RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS	3.668	(1.722)	(313,01%)
OPERACIONES INTERRUMPIDAS	0	1.981	(100,00%)
Resultado del ejercicio procedente de operaciones interrumpidas neto de impuestos	0	1.981	(100,00%)
RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO	3.668	259	1.316,22%
a) Resultado atribuido a la entidad dominante	3.668	259	1.316,22%
b) Resultado atribuido a intereses minoritarios			

Los Principales ratios y magnitudes del balance consolidado al cierre del ejercicio 2013,2014 y 2015 y a 31 de diciembre de 2016 (miles de euros) se muestran a continuación:

		2016	2015	2014	2013
	Fondo de maniobra (miles de euros)	81.932	66.944	41.599	286
	EBITDA (miles de euros)	(1.628)	902	1.434	(2.490)
	Deuda financiera bruta (DFB) (miles de euros)	15.766	21.033	53.627	57.288
	Deuda financiera neta (DFN) (miles de euros)	1.955	16.998	48.747	54.875
	Deuda comercial (miles de euros)	2.484	2.165	7.250	4.101
	Patrimonio Neto (miles de euros)	102.872	95.795	93.387	37.715
	Ratio de cobertura del activo total por capitales propios	129,81%	133,40%	172,74%	272,67%
	Ratio Deuda financiera a corto/DFB	38,20%	49,66%	74,60%	47,23%
	Ratio de endeudamiento	(120,09%)	1.884,48%	3.400,01%	(2.203,87%)
	Apalancamiento	1,90%	17,74%	52,20%	145,50%
	Ratio Cobertura	1,96	(0,44)	0,16	(1,15)
	Ratio de Liquidez	9,65	6,09	1,88	1,01
	ROA	2,66%	4,05%	0,36%	(2,07%)
	ROE	3,57%	0,27%	14,23%	0,79%
	Rotación de existencias (años)	41,03	26,53	7,70	4,20
	GAV Consolidado (miles de euros)	140.802	134.328	173.725	113.229
	Loan to value	11,20%	15,66%	30,87%	50,59%
	NAV	117.308	106.394	107.376	45.248
	NNAV	114.559	103.261	103.927	43.682
	GAV (euro/acción)	4,69	4,48	5,79	7,55
	NAV (euro/acción)	3,91	3,55	3,58	3,02
	NNAV (euro/acción)	3,82	3,44	3,46	2,91
B.8	Información financiera seleccionada pro forma, identificada como tal.	No procede			
B.9	Si se realiza una previsión o estimación de los beneficios, indíquese la cifra.	El folleto no contiene ninguna estimación de beneficios.			
B.10	Descripción de la naturaleza de cualquier salvedad en el informe de auditoría sobre la información financiera histórica.	<p>Los informes de auditoría de las Cuentas Anuales individuales y consolidadas de Montebalito correspondientes a los ejercicios 2013, 2014 y 2015 no presentan salvedades, pero si contienen párrafos de énfasis relativos a:</p> <p>2015</p> <p>Individual La determinación del valor de mercado de los activos inmobiliarios de la Sociedad y sus sociedades participadas ya que se se han utilizado valoraciones realizadas por terceros independientes que están basadas en estimaciones sobre flujos de caja futuros, rentabilidades esperadas y otras variables en las que podrían tener un efecto significativo en el corto plazo el comportamiento de la oferta del mercado inmobiliario.</p> <p>Consolidado La determinación del valor de mercado de los activos inmobiliarios de la Sociedad y sus sociedades participadas ya que se se han utilizado valoraciones realizadas por terceros independientes que están basadas en estimaciones sobre flujos de caja futuros, rentabilidades esperadas y otras variables en las que podrían tener un efecto significativo en el corto plazo el comportamiento de la oferta del mercado inmobiliario.</p> <p>2014</p> <p>Individual Sobre la incertidumbre significativa sobre la capacidad de la sociedad para continuar con sus operaciones de forma que pueda realizar sus activos y liquidar sus pasivos por los importes y según la clasificación con que figuran en las cuentas anuales adjuntas, las cuales han sido formuladas asumiendo que la actividad de la sociedad continuará. Sobre el valor de mercado de los activos inmobiliarios de la sociedad y sus sociedades participadas se han utilizados valoraciones realizadas por terceros independientes que están basadas en estimaciones sobre flujos de caja futuros, rentabilidades esperadas y otras variables en las que podrían tener un efecto significativo en el corto plazo el comportamiento de la oferta del mercado inmobiliario.</p> <p>Consolidada Sobre la incertidumbre significativa sobre la capacidad de la sociedad para continuar con sus operaciones de forma que pueda realizar sus activos y liquidar sus pasivos por los importes y según la clasificación con que</p>			

		<p>figuran en las cuentas anuales adjuntas, las cuales han sido formuladas asumiendo que la actividad de la sociedad continuará.</p> <p>Sobre el valor de mercado de los activos inmobiliarios de la sociedad y sus sociedades participadas se han utilizados valoraciones realizadas por terceros independientes que están basadas en estimaciones sobre flujos de caja futuros, rentabilidades esperadas y otras variables en las que podrían tener un efecto significativo en el corto plazo el comportamiento de la oferta del mercado inmobiliario.</p> <hr/> <p>2013</p> <p><u>Individual</u></p> <p>Sobre la incertidumbre significativa sobre la capacidad de la sociedad para continuar con sus operaciones de forma que pueda realizar sus activos y liquidar sus pasivos por los importes y según la clasificación con que figuran en las cuentas anuales adjuntas, las cuales han sido formuladas asumiendo que la actividad de la sociedad continuará.</p> <p>Sobre la determinación del valor de la sociedad Montebalito Energías Renovables en relación a los parámetros retributivos de dichas instalaciones tras los cambios legislativos en dicho sector de actividad.</p> <p>Sobre el valor de mercado de los activos inmobiliarios de la sociedad y sus sociedades participadas se han utilizados valoraciones realizadas por terceros independientes que están basadas en estimaciones sobre flujos de caja futuros, rentabilidades esperadas y otras variables en las que podrían tener un efecto significativo en el corto plazo el comportamiento de la oferta del mercado inmobiliario.</p> <hr/> <p><u>Consolidada</u></p> <p>Sobre la incertidumbre significativa sobre la capacidad de la sociedad para continuar con sus operaciones de forma que pueda realizar sus activos y liquidar sus pasivos por los importes y según la clasificación con que figuran en las cuentas anuales adjuntas, las cuales han sido formuladas asumiendo que la actividad de la sociedad continuará.</p> <p>Sobre la determinación del valor de la sociedad Montebalito Energías Renovables en relación a los parámetros retributivos de dichas instalaciones tras los cambios legislativos en dicho sector de actividad.</p> <p>Sobre el valor de mercado de los activos inmobiliarios de la sociedad y sus sociedades participadas se han utilizados valoraciones realizadas por terceros independientes que están basadas en estimaciones sobre flujos de caja futuros, rentabilidades esperadas y otras variables en las que podrían tener un efecto significativo en el corto plazo el comportamiento de la oferta del mercado inmobiliario.</p>
B.11	Si el capital de explotación no es suficiente para los actuales requisitos del emisor, inclúyase una explicación.	No procede, puesto que, con la información disponible hasta la fecha, la Sociedad considera que los recursos financieros de los que dispone en la actualidad, unido a los que se espera generar en los próximos 12 meses, son suficientes para los actuales requisitos de explotación de la sociedad, así como para los próximos 12 meses.

Sección C — Valores		
C.1	Descripción del tipo y de la clase de valores ofertados y/o admitidos a cotización, incluido, en su caso, el número de identificación del valor.	Los valores objeto de admisión son 15.000.000 de acciones ordinarias, numeradas correlativamente del 15.000.001 al 30.000.000, de 1 euro de valor nominal cada una, pertenecientes a la misma clase y serie que las actualmente cotizando (las " Nuevas Acciones "), que fueron emitidas en virtud de acuerdo de aumento de capital social mediante aportaciones no dinerarias adoptado por la Junta General de la Sociedad celebrada el día 27 de junio de 2014. La Agencia Nacional de Codificación de Valores Mobiliarios, entidad dependiente de la Comisión Nacional del Mercado de Valores, ha asignado el ISIN ES0116494008 a las Acciones Nuevas, hasta el momento en que se equiparen a las acciones de la sociedad actualmente cotizando. Así, una vez se admitan a cotización las Acciones Nuevas, todas las acciones de Montebalito, S.A. tendrán asignado el mismo código ISIN. El código ISIN de las acciones del Emisor actualmente cotizando es ES0116494016.
C.2	Divisa de emisión de los valores.	Las Acciones Nuevas están emitidas en euros.
C.3	Número de acciones emitidas y desembolsadas.	El Capital Social de la Sociedad se encuentra representado por 30.000.000 de acciones de 1 euro de valor nominal unitario, todas ellas de la misma clase y serie, totalmente suscritas y desembolsadas y representadas mediante anotaciones en cuenta.
C.4	Descripción de los derechos vinculados a los valores.	Las Acciones Nuevas son acciones ordinarias y, desde el 19 de septiembre de 2016, atribuyen a sus titulares los mismos derechos políticos y económicos que las restantes acciones de la sociedad, recogidos en el artículo 93 del Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital y en los Estatutos Sociales de la Sociedad. En la citada fecha, se produjo el último pago de la devolución de prima de emisión pendiente acordada en la Junta General Extraordinaria de diciembre de 2007 (60 céntimos por acción) y a los que sólo tenían derecho los 15.000.000 de acciones anteriores a la ampliación de capital objeto de este Folleto.
C.5	Descripción de cualquier restricción sobre la libre transmisibilidad de los valores.	No existen restricciones a la libre transmisibilidad de las acciones representativas del Capital Social de la Sociedad.
C.6	Indicación de si los valores ofertados son o serán objeto de una solicitud de admisión a cotización en un mercado regulado e indicación de todos los mercados regulados en los que los valores son o serán cotizados.	Se ha solicitado la admisión a negociación oficial de la totalidad de las Acciones Nuevas en las Bolsas de Madrid y Valencia a través del Sistema de Interconexión Bursátil (Mercado Continuo).
C.7	Descripción de la política de dividendos.	La política de la sociedad en materia de distribución de dividendos la fija la Junta General a propuesta del Consejo de Administración. En la actualidad, no existen restricciones al reparto de dividendos. La Sociedad no tiene una política de dividendos concreta en materia de distribución de dividendos. En los tres últimos ejercicios no se ha abonado dividendo alguno.

Sección D — Riesgos

D.1	Información fundamental sobre los principales riesgos específicos del emisor o de su sector de actividad.	<p>A continuación, se recogen los principales factores de riesgo que podrían afectar al negocio, las operaciones, los resultados y/o la situación financiera del Grupo Montebalito:</p> <p>Propios del sector</p> <p>1.- <u>Mercados altamente competitivos:</u> El sector de servicios inmobiliarios es un mercado altamente competitivo. Para competir eficazmente en estos mercados, la Compañía necesita comercializar satisfactoriamente sus productos y responder a las actuaciones de la competencia. Esta alta competitividad representa una continua amenaza para mantener el número de clientes actual y potencial, los beneficios y la rentabilidad.</p> <p>2.- <u>Carácter cíclico de la actividad inmobiliaria:</u> Si se produjera un cambio de ciclo económico los demandantes potenciales de activos inmobiliarios podrían perder la confianza, aplazar a medio plazo la decisión de adquisición y presionar a la baja el precio de los activos.</p> <p>3.- <u>Subida de los tipos de interés:</u> Un aumento de los tipos de interés podría provocar un aumento del coste financiero de los préstamos hipotecarios y de los préstamos al promotor, una reducción de la demanda y una reducción de los resultados de las empresas. A fecha 31 de diciembre de 2016, un aumento de los tipos de interés asociados a los préstamos formalizados por el grupo de un 1% provocaría una disminución de los Fondos Propios y de la cuenta de resultados de 95.000 euros. Una disminución de los tipos de interés de un 1% provocaría un aumento de los Fondos Propios del Grupo y de la Cuenta de Resultados de 92.000 euros.</p> <p>4.- <u>Falta de Acceso a Fuentes de Financiación:</u> La dificultad de acceso a fuentes de financiación puede provocar retrasos a la hora de invertir, disminución de las inversiones y, por tanto, un efecto desfavorable en el negocio, los resultados y la situación financiera y patrimonial de la sociedad.</p> <p>5.- <u>Efectos de la variación de valor de las monedas fuera de la zona euro:</u> Un efecto negativo en el valor de la moneda de origen podría provocar una disminución del valor real del activo objeto de venta provocando una merma en los beneficios de la sociedad. Los beneficios netos por variación de valor de la moneda, fuera de la zona euro, ha sido de 1.332 miles de euros a 31 de diciembre de 2016.</p> <p>6.- <u>Riesgo de inflación</u> Un aumento de los precios puede provocar una pérdida de poder adquisitivo y, por tanto, puede repercutir tanto en las ventas como en las compras de activos de la sociedad. El Grupo Montebalito no toma medidas para este tipo de riesgos.</p> <p>7.- <u>Riesgo de crédito</u> El Grupo Montebalito no tiene riesgo de crédito significativo ya que el cobro a sus clientes de promociones y otros negocios inmobiliarios está garantizado por el bien transmitido. Por lo que respecta a la actividad de patrimonio en renta, la concentración del riesgo de clientes no es relevante en el ejercicio 2015 y, prácticamente, todos los contratos contemplan el pago por anticipado a mes vencido de las rentas. En la venta de inversiones inmobiliarias y otras, prácticamente, no se han concedido aplazamiento. El retraimiento de la demanda de viviendas unido al exceso de oferta y, en especial a la crisis financiera internacional, que ha ocasionado un endurecimiento de las condiciones de financiación y unas mayores restricciones de acceso a las mismas, pueden provocar problemas financieros a las sociedades del Grupo afectas a esta actividad.</p> <p>8.- <u>Riesgo de volatilidad de los valores de negociación.</u> Las variaciones de valor de los activos para negociación, en poder del Grupo puede afectar a la tesorería de la sociedad y a las decisiones de inversiones futuras. El Grupo ha tomado la decisión de deshacerse de este tipo de activos y concentrarse en la actividad real del Grupo aún a costa de perder liquidez ya que se espera que esta situación no vaya a cambiar.</p> <p>9.- <u>Riesgo de Liquidez</u> Las necesidades de financiación previstas se encuentran actualmente vinculadas a las decisiones de las entidades financieras de conceder financiación. Para continuar con nuevas inversiones uno de los objetivos del Grupo es realizar desinversiones de activos inmobiliarios que permitan, en el corto y medio plazo, conseguir liquidez para poder desarrollar nuevos proyectos.</p>
------------	---	--

El Grupo determina las necesidades de tesorería con horizonte de 12 meses con detalle mensual y quincenal y actualización también mensual, elaborado a partir de los presupuestos de tesorería de cada Área de negocio.

Con esto el Grupo determina las necesidades de tesorería en importe y tiempo, y se planifican las nuevas necesidades de financiación.

Las necesidades de financiación generadas por operaciones de inversión se estructuran y diseñan en función de la vida de la misma.

A 31 de diciembre de 2016 la liquidez del Grupo a corto plazo, incluyendo los saldos disponibles de las cuentas de crédito formalizadas, es de 13.811 miles de euros.

10.- Riesgo de iliquidez del sector inmobiliario.

Las tendencias económicas asociadas a un determinado sector productivo pueden provocar, a nivel individual, una reducción de la financiación y la prestación de avales y otras garantías por parte de otros agentes externos al considerar que ejercen actividades productivas con alto riesgo, reduciéndose así las expectativas de inversión.

11.- Valor de realización de activos susceptibles de desinversión

Los activos inmobiliarios son relativamente ilíquidos en el corto plazo por lo que el valor de realización puede ser inferior al indicado por informes de tasación. A medio plazo el valor de mercado puede presentar reducciones importantes por cambios en la calificación del suelo.

12.- Fiscalidad asociada a los activos inmobiliarios.

Un cambio en la fiscalidad del país donde opera el Grupo puede incidir en las expectativas de inversión del Grupo. Además, un cambio en los tipos impositivos puede afectar al patrimonio del Grupo como consecuencia de una variación de los créditos y pasivos fiscales. El Grupo no tiene activados activos por impuestos diferidos correspondientes a pérdidas fiscales pendientes de compensar.

Riesgos propios del emisor

1.- Riesgos asociados a litigios:

Montebalito y sus sociedades dependientes pueden ser parte en litigios derivados de su negocio habitual. Dichos procedimientos pueden afectar significativa y adversamente a su actividad y su situación financiera.

2.- Fallo en el abastecimiento de proveedores:

El incumplimiento de los plazos por parte de los proveedores puede provocar un aumento en los plazos de entrega de las unidades con la repercusión que ello tiene sobre los clientes y las indemnizaciones por las entregas fuera de plazo.

3.- Cumplimiento de las leyes de los diferentes países en los que opera.

Una falta de cumplimiento de las Leyes en los países en los que opera el Grupo puede tener consecuencias en los Fondos Propios de la Sociedad por las posibles sanciones asociadas a dicho incumplimiento.

4.- Riesgo de Producto

Una deficiente calidad en los productos que se comercializan pueden tener consecuencias en los costes posteriores a su fabricación, así como en la demanda de dichos productos afectando negativamente a los Fondos Propios del Grupo.

5.- Riesgos asociados a adquisiciones e integraciones de negocios:

El Grupo puede adquirir compañías, con el objetivo de reforzar su posición competitiva donde se encuentra. Estas adquisiciones pueden conllevar dificultades de integrar las operaciones y el personal adquirido, la potencial suspensión de los negocios en curso, dificultades para mantener estándares, controles, procedimientos y políticas uniformes, dificultades en las relaciones con los empleados como resultado de los cambios en la gestión y en la propiedad de la compañía adquirida y la disminución de la solvencia de la compañía y de la situación de liquidez, tanto por concentración de vencimientos de deuda futuros como por la menor disponibilidad de excedentes para hacer frente a empeoramientos imprevistos en los negocios o en los mercados de financiación. Si no se resuelve con éxito estas cuestiones, ello podría tener efectos negativos sobre el negocio, las finanzas y resultados de estas operaciones.

6.- Riesgo derivado de que el Grupo sufra pérdidas por deterioro de valor de sus activos:

El Grupo lleva a cabo un proceso de evaluación del deterioro de activos con carácter semestral, en algunos casos, y anual en todos los casos. Si el valor contable del activo supera su valor razonable, se registra un deterioro. El descenso de la demanda, la regulación u otro tipo de factores pueden afectar negativamente a los valores razonables estimados. No puede asegurarse que en el futuro no se requieran dotaciones significativas por deterioro. Dichas dotaciones podrían afectar negativamente al negocio, situación financiera y resultado de operaciones de Grupo.

		<p><u>7.- Riesgo de que no se cumpla el Plan de Negocio 2016-2020.</u> De no cumplirse el Plan de Negocio establecido, podría derivar en una reducción de las nuevas inversiones y, por tanto, de los planes de crecimiento del Grupo.</p> <p><u>8.- Existencia de un accionista de control y de acciones concertadas.</u> La existencia de un accionista de control puede provocar que los intereses del accionista de control puedan diferir de los del resto de accionistas.</p> <p><u>9.- Importancia de operaciones con partes vinculadas y riesgo de conflictos de interés.</u> La Compañía tiene vinculación con el principal accionista y con miembros del Consejo de Administración. Esta vinculación provoca conflictos de interés en los que se exige la independencia de los órganos de gestión y administración de la Compañía a través de la toma de decisiones del Consejo de Administración sin la participación de las partes vinculadas.</p> <p><u>10.- Riesgo de reducción del valor de mercado de los activos inmobiliarios del Grupo</u> Los cambios económicos y la reducción de la demanda de los activos inmobiliarios explotados o producidos por el grupo puede provocar una caída en los precios de venta de dichos productos reduciendo así los márgenes de venta, la valoración de los activos inmobiliarios, los niveles de inversión en un futuro y puede generar problemas de liquidez a corto plazo. Anualmente, el Grupo realiza una valoración anual de los activos del Grupo. El importe de los deterioros registrados a 31 de diciembre de 2016 ha sido de 287 miles de euros.</p> <p><u>11.- Impacto futuro de la NIC 16 sobre arrendamientos.</u> Un incremento de los contratos firmados como arrendatario aumenta el pasivo financiero de la entidad. A 31 de diciembre de 2016, el impacto en el pasivo del Grupo Montebalito sería de un incremento de 775 miles de euros en 5 años y un aumento de los activos por derechos de uso por el mismo importe.</p>
D.3	Información fundamental sobre los principales riesgos específicos de los valores.	<p><u>1.- Volatilidad de la cotización.</u> Factores tales como la evolución de los resultados de explotación de la Sociedad, la publicación negativa, los cambios en las recomendaciones de los análisis bursátiles sobre la Sociedad o en las condiciones globales de los mercados financieros, de valores o en los sectores en los que opera la Sociedad, podrían tener un efecto negativo en el precio de la cotización de las acciones de la Sociedad.</p> <p><u>2.- Valor de reducida capitalización bursátil</u> La capitalización bursátil de MONTEBALITO al cierre de la sesión de 16 de febrero de 2017 era de € 48.300.000 (sin tener en cuenta 15.000.000 acciones pendientes de admisión) Los valores de reducida capitalización suelen caracterizarse por su mayor sensibilidad a las órdenes de operadores y su volatilidad excesiva. El volumen medio diario de MONTEBALITO durante el último trimestre ha sido de 56.959 valores y en los últimos doce meses ha sido de 27.131 valores.</p> <p><u>3.- Riesgos derivados de la venta posterior de las Acciones Nuevas</u> La venta de un número relevante de Acciones Nuevas de la Compañía podría afectar negativamente la cotización de las acciones.</p> <p><u>4.- Comportamiento bursátil del sector inmobiliario</u> La inestabilidad del sector inmobiliario en los últimos años podría producir un desplazamiento del interés de los inversores hacia otros sectores representados en Bolsa.</p> <p><u>5.- Riesgo de falta de difusión</u> Montebalito tenía antes de la presente ampliación un free float del 36,75%. Con esta ampliación de capital el free float ha pasado a ser de un 16,63%.</p> <p><u>6. Riesgo de dilución</u> La ampliación de capital objeto este Folleto no ha contado con derechos de suscripción preferente para los anteriores accionistas de la Sociedad. Por tanto, los accionistas han sufrido una dilución equivalente al 50%. Como la Ampliación de Capital objeto del presente Folleto se ha suscrito, íntegramente, por la sociedad METAMBIENTE, S.A., sociedad integrada en el Grupo de D. José Alberto Barreras Barreras, éste último ha visto aumentado su mayoría. Antes de esta ampliación, el porcentaje de participación de D. José Alberto Barreras Barreras era de un 14%, con esta ampliación de capital, el porcentaje ha pasado a ser de un 64%.</p>

Sección E — Oferta

E.1	Ingresos netos totales y cálculo de los gastos totales de la emisión/oferta, incluidos los gastos estimados aplicados al inversor por el emisor o el oferente.	Al tratarse de una ampliación de capital no dineraria no ha habido ingresos derivados de la misma. El importe total del aumento de capital causante de la emisión de acciones cuya cotización se pretende asciende a 45.000.000 de euros (incluyendo nominal y prima de emisión). Los gastos totales del aumento de capital han ascendido a 22.637 euros y han sido asumidos por la Compañía. Por tanto, el importe neto de la Ampliación ha sido de 44.977.363 euros.																																								
E.2.a	Motivos de la oferta, destino de los ingresos, previsión del importe neto de los ingresos.	<p>El aumento de Capital Social, aprobado en la Junta General del 27 de junio de 2014, mediante aportaciones no dinerarias y exclusión del derecho de suscripción preferente se basó en la necesidad del Grupo de acometer nuevas inversiones en el área inmobiliaria ante las dificultades existentes para obtener financiación bancaria y la imposibilidad de acudir a otras vías de financiación alternativas, así como por la incertidumbre generada en el sector de energías renovables hicieron necesaria una ampliación de capital que sirviera, además, para reorganizar el Grupo empresarial hacia el área inmobiliaria una vez que el Grupo se hubiera desprendido de su área de renovables, hecho que se produjo el día 23 de diciembre de 2015. Dicha Ampliación de capital se realizó el 4 de julio de 2014 mediante la aportación de activos inmobiliarios por parte de Metambiente, S.A., a través de aportaciones de participaciones de ésta en otras sociedades inmobiliarias (ver nota E.3). Esta operación se completó con la adquisición de activos, por compraventa, con financiación del propio vendedor. Los activos aportados fueron objeto de valoración por el experto independiente AUREN AUDITORES, LPA que determinó una valoración conjunta (sobre el 100% del capital de las sociedades aportadas) de 48.702.350 euros a 31 de diciembre de 2013. El valor adquirido por parte de Montebalito fue de 47.945.255, incluida la adquisición de capital posterior, por compraventa, con financiación del propio vendedor, correspondiente a los porcentajes de capital incluidos en la tabla siguiente:</p> <table border="1" data-bbox="683 1025 1449 1348"> <thead> <tr> <th>SOCIEDADES ADQUIRIDAS</th> <th>% DE CAPITAL ADQUIRIDO EN LA AMPLIACIÓN DE CAPITAL</th> <th>% DE CAPITAL ADQUIRIDO EN LA COMPRAVENTA</th> <th>% TOTAL DEL CAPITAL ADQUIRIDO</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>INMOBILIARIA ASTRA, S.A.</td> <td>92,40%</td> <td>7,60%</td> <td>100,00%</td> </tr> <tr> <td>METAMBIENTE BRASIL</td> <td>92,37%</td> <td>7,60%</td> <td>99,97%</td> </tr> <tr> <td>VEIRAMAR SA</td> <td>92,40%</td> <td>7,60%</td> <td>100,00%</td> </tr> <tr> <td>INVERCASA II</td> <td>92,34%</td> <td>7,59%</td> <td>99,93%</td> </tr> <tr> <td>INVERCASA III</td> <td>92,31%</td> <td>7,59%</td> <td>99,90%</td> </tr> <tr> <td>METAMBIENTE PANAMÁ</td> <td>92,40%</td> <td>7,60%</td> <td>100,00%</td> </tr> <tr> <td>MERIDIONAL PYRENÉES</td> <td>92,40%</td> <td>7,60%</td> <td>100,00%</td> </tr> <tr> <td>PROM. MER. MARRUECOS</td> <td>92,40%</td> <td>7,60%</td> <td>100,00%</td> </tr> <tr> <td>ANTIGUO HOTEL EUROPA</td> <td>91,74%</td> <td>7,55%</td> <td>99,29%</td> </tr> </tbody> </table> <p>La operación propuesta por Metambiente, S.A. consistía en una Ampliación de Capital de Montebalito, S.A. con un valor nominal de 1 euro y una prima de emisión de 2 euros por acción, hasta un máximo de 45.000.000 euros. Si la valoración de las sociedades a aportar fuera superior a 45.000.000 euros, el resto del valor de las acciones de las filiales de Metambiente, S.A. se debían adquirir, mediante compraventa, por la diferencia entre el valor determinado por el experto y lo asignado para la Ampliación de Capital con un descuento del 20%. El importe al que ascendió la compraventa sobre el resto de las participaciones de Metambiente, S.A. fue de 2.945.255 euros.</p>	SOCIEDADES ADQUIRIDAS	% DE CAPITAL ADQUIRIDO EN LA AMPLIACIÓN DE CAPITAL	% DE CAPITAL ADQUIRIDO EN LA COMPRAVENTA	% TOTAL DEL CAPITAL ADQUIRIDO	INMOBILIARIA ASTRA, S.A.	92,40%	7,60%	100,00%	METAMBIENTE BRASIL	92,37%	7,60%	99,97%	VEIRAMAR SA	92,40%	7,60%	100,00%	INVERCASA II	92,34%	7,59%	99,93%	INVERCASA III	92,31%	7,59%	99,90%	METAMBIENTE PANAMÁ	92,40%	7,60%	100,00%	MERIDIONAL PYRENÉES	92,40%	7,60%	100,00%	PROM. MER. MARRUECOS	92,40%	7,60%	100,00%	ANTIGUO HOTEL EUROPA	91,74%	7,55%	99,29%
SOCIEDADES ADQUIRIDAS	% DE CAPITAL ADQUIRIDO EN LA AMPLIACIÓN DE CAPITAL	% DE CAPITAL ADQUIRIDO EN LA COMPRAVENTA	% TOTAL DEL CAPITAL ADQUIRIDO																																							
INMOBILIARIA ASTRA, S.A.	92,40%	7,60%	100,00%																																							
METAMBIENTE BRASIL	92,37%	7,60%	99,97%																																							
VEIRAMAR SA	92,40%	7,60%	100,00%																																							
INVERCASA II	92,34%	7,59%	99,93%																																							
INVERCASA III	92,31%	7,59%	99,90%																																							
METAMBIENTE PANAMÁ	92,40%	7,60%	100,00%																																							
MERIDIONAL PYRENÉES	92,40%	7,60%	100,00%																																							
PROM. MER. MARRUECOS	92,40%	7,60%	100,00%																																							
ANTIGUO HOTEL EUROPA	91,74%	7,55%	99,29%																																							
E.3	Descripción de las condiciones de la oferta.	<p>Aumento de capital de 15.000.000 de euros mediante aportación no dineraria de activos de la sociedad Metambiente, S.A. mediante la emisión de 15.000.000 de acciones ordinarias representadas por medio de anotaciones en cuenta, de la misma clase y serie, de 1 euro de valor nominal cada una y con una prima de emisión de 2 euros por acción. Dada la naturaleza de la aportación, el aumento de capital no conlleva derecho de suscripción preferente. La aportación no dineraria consiste en la adquisición del capital de las sociedades que se enumeran a continuación y con los siguientes porcentajes de capital:</p> <p>a.544.236 participaciones integrantes del 92,40% del capital social de la Sociedad Veiramar, S.A. constituida con arreglo a las Leyes de la República Dominicana, con domicilio social en Santo Domingo, en la Avda. George Washington, Torre Veiramar I, 2º piso; e inscrita en el Registro de Sociedades de Comercio y</p>																																								

		<p>Producción de Santo Domingo con el número 14.294 SD y Tarjeta de Identificación tributaria nº RNC 1-01-88046-5. El valor asignado por el experto independiente para la Ampliación de Capital fue de 12.428.688 euros</p> <p>b. 130.284 participaciones integrantes del 91,74% del Capital Social de la Sociedad Antiguo Hotel Europa, S.A. constituida con arreglo a las Leyes de la República Dominicana, con domicilio social en Santo Domingo, en la Avda. George Washington, Torre Veiramar I, 2º piso; e inscrita en el Registro de Sociedades de Comercio y Producción de Santo Domingo con el número 15.686 SD y Tarjeta de Identificación tributaria nº RNC 1-01-89751-1. El valor asignado por el experto independiente para la Ampliación de Capital fue de 2.212.090 euros.</p> <p>c. 77.893 participaciones integrantes del 92,40% del Capital Social de la Sociedad Promociones Inmobiliarias Meridional Marruecos, S.A.R.L. constituida con arreglo a las Leyes de Marruecos, con domicilio social en Tánger en 3 Rue Jorraoui, Apto. 26 y con número de Registro de Comercio 29.611. El valor asignado por el experto independiente para la Ampliación de Capital fue de 5.542.226 euros.</p> <p>d. 4.852.034.436 participaciones integrantes del 92,40% del Capital Social de la Sociedad Inmobiliaria Astra, S.A. constituida con arreglo a las Leyes de Chile, con domicilio social en Santiago de Chile, en la Avda. 11 de septiembre 2155 Oficina 1210, Torre B, Edificio Panorámico; con Rol Único Tributario número 96.514.230-4. El valor asignado por el experto independiente para la Ampliación de Capital fue de 10.872.345 euros.</p> <p>e. 26.584 participaciones integrantes del 92,37% del Capital Social de la Sociedad Metambiente Brasil Empreendimentos Imobiliarios LTDA constituida con arreglo a las Leyes de Brasil, con domicilio social en Recife, Rua Antonio Lumack do Monte 128, Sala 1201, Edificio Empresarial Center III; inscrita en la Junta Comercial del Estado de Pernambuco con el número 26201563918 y con CNPJ/MF número 08.024.436/0001-22. El valor asignado por el experto independiente para la Ampliación de Capital fue de 4.300.785 euros.</p> <p>f. 3.696.000 participaciones integrantes del 92,40% del Capital Social de la Sociedad Metambiente Panamá, S.A. constituida con arreglo a las Leyes de Panamá, con domicilio social en la Panamá, en la calle 50, Edificio Torre Global Bank, Piso 9-B; e inscrita en el Registro Público, Sección de Micropelículas (mercantil) a Ficha 54820, Rollo 1052735, y con Registro Único del Contribuyente número 1052735-1-548020 DV. El valor asignado por el experto independiente para la Ampliación de Capital fue de 4.864.969 euros.</p> <p>g. 2.494.800 participaciones integrantes del 92,40% del Capital Social de la Sociedad Meridional Pyrenees S.A.R.L. constituida con arreglo a las Leyes de Francia, con domicilio social en Biarritz, en 3 Avenue de la Marne; e inscrita en el Registro Mercantil de Bayona con el número 484.327770, con Número de Gestión 2005-B-725. El valor asignado por el experto independiente para la Ampliación de Capital fue de 3.264.593 euros.</p> <p>h. 28.310 participaciones integrantes del 92,34% del Capital Social de la Sociedad Invercasa Dois Empreendimentos Imobiliários LTDA. constituida con arreglo a las Leyes de Brasil, con domicilio social en Recife, Rua Antonio Lumack do Monte 128, Sala 1201, Edificio Empresarial Center III; inscrita en la Junta Comercial del Estado de Pernambuco con el número 26201935271 y con CNPJ/MF número 13.789.793/0001-11. El valor asignado por el experto independiente para la Ampliación de Capital fue de 894.224 euros.</p> <p>i. 19.823 participaciones integrantes del 92,31% del Capital Social de la Sociedad Invercasa Três Empreendimentos Imobiliários LTDA constituida con arreglo a las Leyes de Brasil, con domicilio social en Recife, Rua Antonio Lumack do Monte 128, Sala 1201, Edificio Empresarial Center III; inscrita en la Junta Comercial del Estado de Pernambuco con el número 26201934681 y con CNPJ/MF número 13.804.928/0001-70. El valor asignado por el experto independiente para la Ampliación de Capital fue de 620.080 euros.</p> <p>La fecha de inscripción de la Ampliación de capital fue el 3 de septiembre de 2014, la fecha de alta de las anotaciones en cuenta de dichas Acciones fue el 16 de diciembre de 2014.</p>
E.4	Descripción de cualquier interés que sea importante para la emisión/oferta, incluidos los conflictivos.	La Ampliación de capital ha sido suscrita por una persona vinculada y en la que ha existido conflicto de interés. METAMBIENTE, S.A. está controlada, en un 85,19%, y tiene como Administrador Único a D. José Alberto Barreras que a su

		vez es representante físico del Presidente del Consejo de Administración de MONTEBALITO, CARTERA MERIDIONAL, S.A. que a su vez controla en un 75,29%.
E.5	Nombre de la persona o de la entidad que se ofrece a vender el valor. Acuerdos de no enajenación: partes implicadas; e indicación del período de bloqueo.	No procede.
E.6	Cantidad y porcentaje de la dilución inmediata resultante de la oferta. En el caso de una oferta de suscripción a los tenedores actuales, importe y porcentaje de la dilución inmediata si no suscriben la nueva oferta.	Al no haber derecho de suscripción preferente los accionistas minoritarios han visto diluida su participación en un 50%.
E.7	Gastos estimados aplicados al inversor por el emisor o el oferente	La emisión de nuevas acciones se ha hecho libre de gastos y comisiones para el suscriptor.

II. FACTORES DE RIESGO

A continuación, se describen los factores de riesgo a los que está expuesta Montebalito, S.A. (“MONTEBALITO”, la “Sociedad” y junto con las sociedades que componen su grupo a los efectos de normativa mercantil, el “Grupo” o “Grupo Montebalito”), los asociados a los sectores de actividad en los que está presente, así como los específicos de sus negocios (los “Factores de Riesgo”). Cualquiera de estos riesgos podría afectar negativamente al negocio, a los resultados y a la situación financiera de MONTEBALITO, S.A o del Grupo. El orden en el que se describen estos factores de riesgo no pretende indicar la probabilidad de que ocurran o la magnitud de sus efectos potenciales.

Estos riesgos no son los únicos a los que el Grupo Montebalito podría estar expuesto en el futuro. Con el transcurso del tiempo podrían existir riesgos adicionales o incertidumbres que no pueden ser identificados actualmente o pueden ser considerados en el futuro significativos, y que podrían tener un efecto adverso para el negocio, los resultados o la situación financiera de MONTEBALITO, S.A. En este caso, el valor de las acciones de MONTEBALITO, S.A podría reducirse y un inversor podría perder, de forma parcial e incluso total, su inversión.

1. FACTORES DE RIESGO PROPIOS DEL SECTOR

1.- *Mercados altamente competitivos:*

El sector de servicios inmobiliarios es un mercado altamente competitivo. Para competir eficazmente en estos mercados, la Compañía necesita comercializar satisfactoriamente sus productos y responder a las actuaciones de la competencia. Esta alta competitividad representa una continua amenaza para mantener el número de clientes actual y potencial, los beneficios y la rentabilidad.

2.- *Carácter cíclico de la actividad inmobiliaria:*

Si se produjera un cambio de ciclo económico los demandantes potenciales de activos inmobiliarios podrían perder la confianza, aplazar a medio plazo la decisión de adquisición y presionar a la baja el precio de los activos.

3.- *Subida de los tipos de interés:*

Un aumento de los tipos de interés podría provocar un aumento del coste financiero de los préstamos hipotecarios y de los préstamos al promotor, una reducción de la demanda y una reducción de los resultados de las empresas. A fecha 31 de diciembre de 2016, un aumento de los tipos de interés asociados a los préstamos formalizados por el grupo de un 1% provocaría una disminución de los Fondos Propios y de la cuenta de resultados de 95.000 euros. Una disminución de los tipos de interés de un 1% provocaría un aumento de los Fondos Propios del Grupo y de la Cuenta de Resultados de 92.000 euros.

4.- *Falta de Acceso a Fuentes de Financiación:*

La dificultad de acceso a fuentes de financiación puede provocar retrasos a la hora de invertir, disminución de las inversiones y, por tanto, un efecto desfavorable en el negocio, los resultados y la situación financiera y patrimonial de la sociedad.

5.- *Efectos de la variación de valor de las monedas fuera de la zona euro:*

Un efecto negativo en el valor de la moneda de origen podría provocar una disminución del valor real del activo objeto de venta provocando una merma en los beneficios de la sociedad.

Los beneficios netos por variación de valor de la moneda, fuera de la zona euro, ha sido de 1.332 miles de euros a 31 de diciembre de 2016.

6.- Riesgo de inflación

Un aumento de los precios puede provocar una pérdida de poder adquisitivo y, por tanto, puede repercutir tanto en las ventas como en las compras de activos de la sociedad. El Grupo Montebalito no toma medidas para este tipo de riesgos.

7.- Riesgo de crédito

El Grupo Montebalito no tiene riesgo de crédito significativo ya que el cobro a sus clientes de promociones y otros negocios inmobiliarios está garantizado por el bien transmitido.

Por lo que respecta a la actividad de patrimonio en renta, la concentración del riesgo de clientes no es relevante en el ejercicio 2015 y, prácticamente, todos los contratos contemplan el pago por anticipado a mes vencido de las rentas.

En la venta de inversiones inmobiliarias y otras, prácticamente, no se han concedido aplazamiento.

El retraimiento de la demanda de viviendas unido al exceso de oferta y, en especial a la crisis financiera internacional, que ha ocasionado un endurecimiento de las condiciones de financiación y unas mayores restricciones de acceso a las mismas, pueden provocar problemas financieros a las sociedades del Grupo afectas a esta actividad.

8.- Riesgo de volatilidad de los valores de negociación.

Las variaciones de valor de los activos para negociación, en poder del Grupo puede afectar a la tesorería de la sociedad y a las decisiones de inversiones futuras. El Grupo ha tomado la decisión de deshacerse de este tipo de activos y concentrarse en la actividad real del Grupo aún a costa de perder liquidez ya que se espera que esta situación no vaya a cambiar.

9.- Riesgo de Liquidez

Las necesidades de financiación previstas se encuentran actualmente vinculadas a las decisiones de las entidades financieras de conceder financiación. Para continuar con nuevas inversiones uno de los objetivos del Grupo es realizar desinversiones de activos inmobiliarios que permitan, en el corto y medio plazo, conseguir liquidez para poder desarrollar nuevos proyectos.

El Grupo determina las necesidades de tesorería con horizonte de 12 meses con detalle mensual y quincenal y actualización también mensual, elaborado a partir de los presupuestos de tesorería de cada Área de negocio.

Con esto el Grupo determina las necesidades de tesorería en importe y tiempo, y se planifican las nuevas necesidades de financiación.

Las necesidades de financiación generadas por operaciones de inversión se estructuran y diseñan en función de la vida de la misma.

A 31 de diciembre de 2016 la liquidez del Grupo a corto plazo, incluyendo los saldos disponibles de las cuentas de crédito formalizadas, es de 13.811 miles de euros.

10.- *Riesgo de iliquidez del sector inmobiliario.*

Las tendencias económicas asociadas a un determinado sector productivo pueden provocar, a nivel individual, una reducción de la financiación y la prestación de avales y otras garantías por parte de otros agentes externos al considerar que ejercen actividades productivas con alto riesgo, reduciéndose así las expectativas de inversión.

11.- *Valor de realización de activos susceptibles de desinversión*

Los activos inmobiliarios son relativamente ilíquidos en el corto plazo por lo que el valor de realización puede ser inferior al indicado por informes de tasación. A medio plazo el valor de mercado puede presentar reducciones importantes por cambios en la calificación del suelo.

12.- *Fiscalidad asociada a los activos inmobiliarios.*

Un cambio en la fiscalidad del país donde opera el Grupo puede incidir en las expectativas de inversión del Grupo. Además, un cambio en los tipos impositivos puede afectar al patrimonio del Grupo como consecuencia de una variación de los créditos y pasivos fiscales. El Grupo no tiene activados activos por impuestos diferidos correspondientes a pérdidas fiscales pendientes de compensar.

2. FACTORES DE RIESGO PROPIOS DEL EMISOR

1.- *Riesgos asociados a litigios:*

Montebalito y sus sociedades dependientes pueden ser parte en litigios derivados de su negocio habitual. Dichos procedimientos pueden afectar significativa y adversamente a su actividad y su situación financiera.

2.- *Fallo en el abastecimiento de proveedores:*

El incumplimiento de los plazos por parte de los proveedores puede provocar un aumento en los plazos de entrega de las unidades con la repercusión que ello tiene sobre los clientes y las indemnizaciones por las entregas fuera de plazo.

3.- *Cumplimiento de las leyes de los diferentes países en los que opera.*

Una falta de cumplimiento de las Leyes en los países en los que opera el Grupo puede tener consecuencias en los Fondos Propios de la Sociedad por las posibles sanciones asociadas a dicho incumplimiento.

4.- *Riesgo de Producto*

Una deficiente calidad en los productos que se comercializan pueden tener consecuencias en los costes posteriores a su fabricación, así como en la demanda de dichos productos afectando negativamente a los Fondos Propios del Grupo.

5.- *Riesgos asociados a adquisiciones e integraciones de negocios:*

El Grupo puede adquirir compañías, con el objetivo de reforzar su posición competitiva donde se encuentra. Estas adquisiciones pueden conllevar dificultades de integrar las operaciones y el personal adquirido, la potencial suspensión de los negocios en curso, dificultades para mantener estándares, controles, procedimientos y políticas uniformes, dificultades en las relaciones con los empleados como resultado de los cambios en la gestión y en la propiedad de la compañía adquirida y la disminución de la solvencia de la compañía y de la situación de liquidez, tanto por concentración de vencimientos de deuda futuros como por la menor disponibilidad de excedentes para hacer frente a empeoramientos imprevistos en los negocios o en los mercados de financiación. Si no se resuelve con éxito estas cuestiones, ello podría tener efectos negativos sobre el negocio, las finanzas y resultados de estas operaciones.

6.- Riesgo derivado de que el Grupo sufra pérdidas por deterioro de valor de sus activos:

El Grupo lleva a cabo un proceso de evaluación del deterioro de activos con carácter semestral, en algunos casos, y anual en todos los casos. Si el valor contable del activo supera su valor razonable, se registra un deterioro. El descenso de la demanda, la regulación u otro tipo de factores pueden afectar negativamente a los valores razonables estimados. No puede asegurarse que en el futuro no se requieran dotaciones significativas por deterioro. Dichas dotaciones podrían afectar negativamente al negocio, situación financiera y resultado de operaciones de Grupo.

7.- Riesgo de que no se cumpla el Plan de Negocio 2016-2020:

De no cumplirse el Plan de Negocio establecido, podría derivar en una reducción de las nuevas inversiones y, por tanto, de los planes de crecimiento del Grupo.

8.- Existencia de un accionista de control y de acciones concertadas.

La existencia de un accionista de control puede provocar que los intereses del accionista de control puedan diferir de los del resto de accionistas.

9.- Importancia de operaciones con partes vinculadas y riesgo de conflictos de interés.

La Compañía tiene vinculación con el principal accionista y con miembros del Consejo de Administración. Esta vinculación provoca conflictos de interés en los que se exige la independencia de los órganos de gestión y administración de la Compañía a través de la toma de decisiones del Consejo de Administración sin la participación de las partes vinculadas.

10.- Riesgo de reducción del valor de mercado de los activos inmobiliarios del Grupo

Los cambios económicos y la reducción de la demanda de los activos inmobiliarios explotados o producidos por el grupo puede provocar una caída en los precios de venta de dichos productos reduciendo así los márgenes de venta, la valoración de los activos inmobiliarios, los niveles de inversión en un futuro y puede generar problemas de liquidez a corto plazo.

Anualmente, el Grupo realiza una valoración anual de los activos del Grupo. El importe de los deterioros registrados a 31 de diciembre de 2016 ha sido de 287 miles de euros.

11.- Impacto futuro de la NIC 16 sobre arrendamientos.

Un incremento de los contratos firmados como arrendatario aumenta el pasivo financiero de la entidad. A 31 de diciembre de 2016, el impacto en el pasivo del Grupo Montebalito sería de un incremento de 775 miles de euros en 5 años y un aumento de los activos por derechos de uso por el mismo importe.

3. FACTORES DE RIESGO DE LOS VALORES OFERTADOS

1.- Volatilidad de la cotización.

Factores tales como la evolución de los resultados de explotación de la Sociedad, la publicación negativa, los cambios en las recomendaciones de los análisis bursátiles sobre la Sociedad o en las condiciones globales de los mercados financieros, de valores o en los sectores en los que opera la Sociedad, podrían tener un efecto negativo en el precio de la cotización de las acciones de la Sociedad.

2.- Valor de reducida capitalización bursátil

La capitalización bursátil de MONTEBALITO al cierre de la sesión de 16 de febrero de 2017 era de € 48.300.000 (sin tener en cuenta 15.000.000 acciones pendientes de admisión) Los valores de reducida capitalización suelen caracterizarse por su mayor sensibilidad a las órdenes de operadores y su volatilidad excesiva.

El volumen medio diario de MONTEBALITO durante el último trimestre ha sido de 56.959 valores y en los últimos doce meses ha sido de 27.131 valores.

3.- Riesgos derivados de la venta posterior de las Acciones Nuevas

La venta de un número relevante de Acciones Nuevas de la Compañía podría afectar negativamente la cotización de las acciones.

4.- Comportamiento bursátil del sector inmobiliario

La inestabilidad del sector inmobiliario en los últimos años podría producir un desplazamiento del interés de los inversores hacia otros sectores representados en Bolsa.

5.- Riesgo de falta de difusión

Montebalito tenía antes de la presente ampliación un free float del 36,75%. Con esta ampliación de capital el free float ha pasado a ser de un 16,63%.

6. Riesgo de dilución

La ampliación de capital objeto este Folleto no ha contado con derechos de suscripción preferente para los anteriores accionistas de la Sociedad. Por tanto, los accionistas han sufrido una dilución equivalente al 50%. Como la

Ampliación de Capital objeto del presente Folleto se ha suscrito, íntegramente, por la sociedad METAMBIENTE, S.A., sociedad integrada en el Grupo de D. José Alberto Barreras Barreras, éste último ha visto aumentado su mayoría. Antes de esta ampliación, el porcentaje de participación de D. José Alberto Barreras Barreras era de un 14%, con esta ampliación de capital, el porcentaje ha pasado a ser de un 64%.

II. DOCUMENTO DE REGISTRO

ANEXO I DEL REGLAMENTO (UE) N° 809/2004 DE LA COMISIÓN

1. PERSONAS RESPONSABLES

1.1.- Todas las personas responsables de la información que figura en el documento de registro y, según los casos, de ciertas partes del mismo, con, en el último caso, indicación de las partes. En caso de personas físicas, incluidos los miembros de los órganos administrativos, de gestión o de supervisión del emisor, indicar el nombre y el cargo de la persona; en caso de personas jurídicas, indicar el nombre y el domicilio social.

D. José Luis Rodríguez Rodríguez, con domicilio en calle María de Molina 39, Madrid, en calidad de Consejero y Apoderado de Montebalito, S.A. (en lo sucesivo, indistintamente, “Montebalito”, la “Sociedad”, la “Compañía”, la “Sociedad Emisora” o el “Emisor”), en virtud de poder otorgado ante Notario en Escritura Pública de fecha 14 de noviembre de 2013 con número de protocolo 5.660, asume la responsabilidad de la totalidad de la información contenida en este Documento de Registro (el “**Documento de Registro**”)

1.2. Declaración de los responsables del documento de registro que asegure que, tras comportarse con una diligencia razonable para garantizar que así es, la información contenida en el documento de registro es, según su conocimiento, conforme a los hechos y no incurre en ninguna omisión que pudiera afectar a su contenido. En su caso, declaración de los responsables de determinadas partes del documento de registro que asegure que, tras comportarse con una diligencia razonable para garantizar que así es, la información contenida en la parte del documento de registro del que sean responsables es, según su conocimiento, conforme a los hechos y no incurre en ninguna omisión que pudiera afectar a su contenido.

D. José Luis Rodríguez Rodríguez como responsable del contenido del presente Documento de Registro, asegura que, tras comportarse con una diligencia razonable para garantizar que así es, la información contenida en este Documento de Registro es, según su conocimiento, conforme a los hechos, y no incurre en ninguna omisión que pudiera afectar a su contenido.

2. AUDITORES DE CUENTAS

2.1. Nombre y dirección de los auditores del emisor para el período cubierto por la información financiera histórica (así como su afiliación a un colegio profesional).

Las cuentas anuales y los informes de gestión, individuales y consolidados, de MONTEBALITO, S.A. correspondientes a los ejercicios 2013, 2014 y 2015, han sido auditados por la firma de auditoría ATTEST CONSULTING, S.L. (PKF ATTEST), con domicilio en Calle Alameda de Recalde, número 36, 8ª Planta, Bilbao, España, provista de N.I.F. B-48431282, inscrita en el Registro Mercantil de Vizcaya al tomo 31-42, folio 33, Hoja BI-476 B, Sec. General de Sociedades, Inscripción 1ª y con el número S0689 del Registro Oficial de Auditores de Cuentas (R.O.A.C.)

2.2. Si los auditores han renunciado, han sido apartados de sus funciones o no han sido redesignados durante el período cubierto por la información financiera histórica, deben revelarse los detalles si son importantes.

Los auditores no han renunciado ni han sido apartados de sus funciones por MONTEBALITO, S.A durante el periodo cubierto por la información financiera histórica.

La Junta General de Accionistas de la Sociedad celebrada el día 20 de junio de 2016 acordó reelegir a ATTEST CONSULTING, S.L. como auditor externo de las cuentas individuales y consolidadas para los ejercicios 2016, 2017 y 2018.

3. INFORMACIÓN FINANCIERA SELECCIONADA

3.1. Información financiera histórica seleccionada relativa al emisor, que se presentará para cada ejercicio durante el periodo cubierto por la información financiera histórica, y cualquier periodo financiero intermedio subsiguiente, en la misma divisa que la información financiera.

Medidas Alternativas de Rendimiento (MAR)

Adicionalmente a la información financiera contenida en este Documento de Registro elaborada de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera aplicables, se incluyen ciertas “Medidas de Alternativas de Rendimiento” (MAR), según se define por las directrices sobre Medidas Alternativas de Rendimiento publicadas por la European Securities Markets Authority, el 5 de octubre de 2015 (ESMA/2015/1057) (las “Directrices ESMA”), y que han entrado en vigor el 3 de julio de 2016.

Las Directrices ESMA definen las MAR como una medida financiera del rendimiento financiero pasado o futuro, de la situación financiera o de los flujos de efectivo, excepto una medida financiera definida o detallada en el marco de la información financiera aplicable.

MONTEBALITO utiliza determinadas MAR, que no han sido auditadas, con el objetivo de que contribuyan a una mejor comprensión de la evolución financiera de la compañía. Las MAR deben tenerse en cuenta conjuntamente con los estados financieros auditados incluidos en el presente Documento de Registro, debiendo considerarse como información adicional, y en ningún caso sustituyen la información financiera elaborada bajo las normas internacionales de información financiera. Asimismo, estas medidas pueden, tanto en su definición como en su cálculo, diferir de otras medidas similares calculadas por otras compañías y, por tanto, podrían no ser comparables.

Montebalito considera que sigue y cumple con las recomendaciones de ESMA relativas a las MAR. Siguiendo las recomendaciones de las mencionadas directrices, se adjunta a continuación el detalle de las MAR utilizadas, así como la conciliación de ciertos indicadores de gestión con los presentados en los Estados Financieros

Ratios de estructura Financiera		Conciliación con los Estados Financieros Consolidados (importes expresados en miles de euros)				
		Descripción	2016	2015	2014	2013
Fondo de maniobra	Se define como la diferencia entre el Activo no corriente y el Pasivo no corriente.	Activo Corriente (a)	91.401	80.086	88.993	32.546
		Pasivo Corriente (b)	9.469	13.142	47.394	32.260
		Fondo de Maniobra (a-b)	81.932	66.944	41.599	286
EBITDA	Se define EBITDA como beneficio de explotación más la dotación a la amortización, más menos los deterioros o reversiones de inmovilizado y más o menos la revalorizaciones o deterioros de los inmuebles de Inversión.	Resultado de Explotación (a)	3.916	3.318	3.534	(2.135)
		Amortización del inmovilizado	92	90	64	1.405
		Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	17	(8)	11	(1.497)
		- / + Revalorizaciones o deterioros de inversiones inmobiliarias	(5.653)	(2.498)	(2.175)	(263)
		EBITDA (a+b+c+d)	(1.628)	902	1.434	(2.490)
Deuda financiera bruta (DFB)	Se define con la suma de la deuda con entidades de crédito y de otras deudas financieras (incluidas los préstamos con empresas del Grupo) tanto corrientes como no corrientes, es decir, la suma de los pasivos financieros no corrientes y pasivos financieros corrientes	Pasivos financieros no corrientes (a)	9.744	10.589	13.620	30.230
		Pasivos financieros corrientes (b)	6.022	10.444	40.007	27.058
		DFB (a+b)	15.766	21.033	53.627	57.288
Deuda financiera neta (DFN)	Se define como la suma de la deuda financiera bruta menos tesorería y equivalente	DFB (a)	15.766	21.033	53.627	57.288
		Efectivo y otros activos líquidos equivalentes (b)	13.811	4.035	4.880	2.413
		DFN (a-b)	1.955	16.998	48.747	54.875
Deuda comercial	Se define como la suma de Proveedores y otros acreedores	Proveedores	207	262	456	123
		Otros acreedores	2.277	1.903	6.793	3.978
		Deuda Comercial (a+b)	2.484	2.165	7.250	4.101
Fondos Propios	Se denomina como la suma del Capital, Prima de Emisión de acciones, Reservas, los Resultados Negativos de Ejercicio Anteriores, el Resultado del Ejercicio	Capital (a)	30.000	30.000	30.000	15.000
		Prima de Emisión (b)	85.676	85.658	85.658	55.562
		Reservas (c)	16.156	15.192	10.530	10.571
		Acciones Propias (d)	0	(1.618)	(1.590)	(1.457)
		Resultado de Ejercicios anteriores (e)	(38.152)	(36.739)	(45.452)	(41.210)
		Resultado del ejercicio (f)	3.668	259	13.285	298
		Fondos Propios (a+b+c+d+e+f)	97.348	92.752	92.431	38.764
Patrimonio Neto	Se denomina como la suma del Capital, Prima de Emisión de acciones, Reservas, los Resultados Negativos de Ejercicio	Capital (a)	30.000	30.000	30.000	15.000
		Prima de Emisión (b)	85.676	85.658	85.658	55.562
		Reservas (c)	16.156	15.191	10.530	10.571

	Anteriores, el Resultado del Ejercicio atribuido a la sociedad dominante, las operaciones de cobertura y diferencias de cambio. El resultado se corrige por el valor de las Acciones Propias.	Acciones Propias (d) Resultado de Ejercicios anteriores (e) Resultado del ejercicio (f) Operaciones de Cobertura (g) Diferencias de cambio (h) Patrimonio Neto (a+b+c+d+e+f+g+h)	(38.152) 3.668 5.524 102.872	(1.618) (36.739) 259 (332) 3.376 95.795	(1.590) (45.452) 13.285 (868) 1.824 93.387	(1.457) (41.211) 298 (949) (99) 37.715
Ratio de cobertura del activo total por capitales propios	Se define como el cociente entre el Activo Total y los Fondos Propios	Activo Total (a) Fondos Propios (b) Ratio de cobertura de activo total por capitales propios (a/b)	126.365 97.348 129,81%	123.729 92.752 133,40%	159.667 92.431 172,74%	105.697 38.764 272,67%
Ratio Deuda financiera a corto/DFB	Se define el ratio de deuda financiera a corto sobre el deuda financiera bruta como el cociente entre los pasivos financieros a corto plazo y la deuda financiera bruta	Pasivos financieros corrientes (a) DFB (b) Deuda financiera a corto/DFB (a)/(b)	6.022 15.766 38,20%	10.444 21.033 49,66%	40.007 53.627 74,60%	27.058 57.288 47,23%
Ratio de endeudamiento	Se define como el cociente entre la deuda financiera Neta y EBITDA	DFN (a) EBITDA (b) Ratio Endeudamiento (a/b)	1.955 (1.628) (120,09%)	16.998 902 1.884,48%	48.747 1.434 3.400,01%	54.875 (2.490) (2.203,87%)
Apalancamiento	Se define como el cociente entre la deuda financiera neta y el patrimonio neto	DFN (a) Patrimonio Neto (b) Apalancamiento (a/b)	1.955 102.872 1,90%	16.998 95.795 17,74%	48.747 93.387 52,20%	54.875 37.715 145,50%
Ratio Cobertura	El Ratio de Cobertura se define como el EBITDA dividido por la diferencia entre ingresos y gastos financieros. Está determinado por número de veces	EBITDA (a) Ingresos Financieros (b) Gastos Financieros (c) Cobertura (a)/(b+c)	(1.628) 229 (1.058) 1,96	902 111 (2.140) (0,44)	1.434 12.093 (3.119) 0,16	(2.490) 4.116 (1.952) (1,15)
Ratio de Liquidez	El Ratio de Liquidez se define como el número de veces que representa el Activo corriente sobre el pasivo corriente. Se calcula por la división entre el Activo Corriente y el Pasivo Corriente. Está determinado por número de veces.	Activo Corriente (a) Pasivo Corriente (b) Ratio de Liquidez (a/b) (numero de veces)	91.401 9.469 9,65	80.086 13.142 6,09	88.993 47.394 1,88	32.546 32.260 1,01
Resultado sin efecto financiero	El resultado Financiero Neto se define como la diferencia entre el Resultado después de impuestos y el resultado financiero	Resultado Después de Impuestos (a) Resultado financiero (b) Resultado sin efecto financiero (c) = (a) - (b)	3.668 312 3.356	259 (4.747) 5.006	13.285 12.710 575	298 2.482 (2.184)
ROA	Rentabilidad sobre los activos (ROA) se define como el cociente entre el resultado sin efecto financiero y el Activo Total	Resultado sin efecto financiero (a) Total Activo (b) ROA (a) / (b)	3.356 126.365 2,66%	5.006 123.729 4,05%	575 159.667 0,36%	(2.184) 105.697 (2,07%)
ROE	Rentabilidad sobre el patrimonio se define como el cociente del Resultado Neto entre patrimonio Neto	Resultado Neto (a) Total Patrimonio Neto (b) ROE (a) / (b)	3.668 102.872 3,57%	259 95.795 0,27%	13.285 93.387 14,23%	298 37.715 0,79%
Rotación de existencias (años)	Cociente entre las existencias a una fecha determinada y el coste de ventas anualizado del periodo	Existencias iniciales (a) Coste de ventas (b) Rotación de existencias (a) / (b)	78.784 1.920 41,03	77.550 2.923 26,53	24.305 3.155 7,70	35.052 8.339 4,20
GAV Consolidado	Gross Assets Value (GAV) es la suma del valor de mercado del total de los activos del Grupo.	Ver cálculo de esta magnitud en el apartado 8.1				
Loan to value	Se entiende como el coeficiente entre la cifra de la deuda financiera bruta y el GAV consolidado	Ver cálculo de esta magnitud en el apartado 8.1				
NAV	Net Assets Value (NAV) es el resultado de sumar al Patrimonio Neto del Grupo Montebalito las plusvalías latentes de los activos inmobiliarios	Ver cálculo de esta magnitud en el apartado 8.1				
NNAV	El NNAV es el NAV descontando el efecto del impuesto de sociedades sobre las plusvalías latentes de los activos inmobiliarios del Grupo.	Ver cálculo de esta magnitud en el apartado 8.1				
Valor de mercado de los activos gestionados	Es el valor bruto de mercado de los activos de las sociedades que componen el Grupo. Este valor está determinado por el experto independiente.	Ver cálculo de esta magnitud en el apartado 8.1				

A continuación, se expone una tabla con las principales magnitudes de los estados financieros consolidados, así como otras magnitudes operativas representativas expresadas en miles de euros, junto con el cálculo de sus principales ratios para el periodo 2013-2015.

3.1.1. Magnitudes Financieras

En las siguientes tablas se incluyen las principales magnitudes financieras (auditadas), que resumen el estado de situación financiera consolidado del Grupo Montebalito y su evolución durante el periodo 2013-2015. Toda la información contenida en este capítulo se expresa en miles de euros, salvo que se indique lo contrario. La información financiera contenida en este apartado, se expresa de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (las "NIIF").

La información financiera contenida en este apartado deberá leerse conjuntamente con los estados financieros consolidados de MONTEBALITO y, en todo caso, está sujeta en su integridad al contenido de los estados financieros consolidados que se incluyan en el apartado 20.1 de este Documento de Registro.

Los datos del Balance del ejercicio 2013 son ajustados y no coinciden con el Balance incluido en las Cuentas Anuales auditadas del ejercicio 2013. El motivo es una disminución de los activos por impuestos diferidos por importe de 621 miles de euros correspondientes a determinados activos reconocidos por deterioros en créditos y participaciones en empresas del grupo con anterioridad al ejercicio 2013. Dicho ajuste supone una disminución de los activos por impuestos diferidos de 621 miles de euros. Además, hubo una disminución de los gastos de explotación de la sociedad Montebalito German Fund por importe de 82 miles de euros.

ACTIVO	2015	2014	% Var	2013	% Var
A) ACTIVO NO CORRIENTE	43.643	70.674	(38,25%)	73.151	(3,38%)
1. Inmovilizado intangible	2	3.275	(99,94%)	3.215	1,89%
2. Inmovilizado material	1.985	24.123	(91,77%)	23.981	0,59%
3. Inversiones inmobiliarias	33.721	35.195	(4,19%)	40.271	(12,61%)
4. Activos financieros no corrientes	4.519	3.174	42,39%	699	353,97%
5. Activos por impuesto diferido	3.416	4.908	(30,40%)	4.985	(1,54%)
B) ACTIVO CORRIENTE	80.086	88.993	(10,01%)	32.546	173,44%
1. Activos no corrientes mantenidos para la venta		0		329	(100,00%)
2. Existencias	70.784	77.549	(8,72%)	24.305	219,07%
3. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	2.358	4.217	(44,08%)	2.972	41,88%
4. Otros activos financieros corrientes	2.823	2.170	30,08%	2.444	(11,19%)
5. Otros activos corrientes	86	176	(51,20%)	84	110,63%
6. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	4.035	4.880	(17,32%)	2.413	102,22%
TOTAL ACTIVO	123.729	159.667	(22,51%)	105.697	51,06%

PASIVO Y PATRIMONIO NETO	2015	2014	% Var	2013	% Var
A) PATRIMONIO NETO	95.795	93.387	2,58%	37.715	147,61%
A.1) FONDOS PROPIOS	92.752	92.431	0,35%	38.764	138,44%
1. Capital	30.000	30.000	0,00%	15.000	100,00%
2. Prima de emisión	85.658	85.658	(0,00%)	55.562	54,17%
3. Reservas	15.192	10.530	44,27%	10.571	(0,39%)
4. Menos: acciones y participaciones en patrimonio propias	(1.618)	(1.590)	1,75%	(1.457)	9,10%
5. Resultados de ejercicios anteriores	(36.739)	(45.452)	(19,17%)	(41.210)	10,29%
6. Resultado del ejercicio atribuido a la sociedad dominante	259	13.285	(98,05%)	298	4.352,80%
A.2) AJUSTES POR CAMBIOS DE VALOR	3.043	956	218,30%	(1.049)	(191,15%)
1. Operaciones de cobertura	(333)	(868)	(61,65%)	(949)	(8,55%)
2. Diferencias de conversión	3.376	1.824	85,06%	(99)	(1.935,62%)
PATRIMONIO NETO ATRIBUIDO A LA SOCIEDAD DOMINANTE	95.795	93.387	2,58%	38.254	144,12%
B) PASIVO NO CORRIENTE	14.792	18.887	(21,68%)	35.721	(47,13%)
1. Provisiones no corrientes	7	829	(99,16%)	1.452	(42,92%)
2. Pasivos financieros no corrientes	10.589	13.620	(22,25%)	30.230	(56,61%)
3. Pasivos por impuesto diferido	4.196	4.438	(5,45%)	4.039	9,88%
C) PASIVO CORRIENTE	13.142	47.394	(72,27%)	32.260	46,91%
1. Pasivos corrientes vinculados con activos mantenidos para la venta		0		141	(100,00%)
2. Provisiones a corto plazo	93	110	(15,62%)	90	22,17%
3. Pasivos financieros corrientes	10.444	40.007	(73,89%)	27.058	47,86%
4. Acreedores comerciales y otras deudas a pagar	2.589	7.250	(64,29%)	4.965	46,02%
5. Perifoneaciones a corto plazo	16	27	(39,84%)	6	334,93%
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO	123.729	159.667	(22,51%)	105.697	51,06%

En el apartado 20.1 de este Documento de Registro se facilita información más extensa sobre el Balance de Situación Consolidado del Grupo durante los ejercicios históricos analizados.

• Cuenta de resultados consolidada

La siguiente tabla contiene las magnitudes financieras más relevantes de la cuenta de resultados consolidada del Grupo Montebalito correspondiente a los ejercicios terminados a 31 de diciembre de 2015, 2014 y 2013:

Cuenta de Resultados Consolidada al cierre de los ejercicios 2013, 2014 y 2015 (Miles de euros)	2015	%Var	2014	%Var	2013
Importe neto de la cifra de negocios	7.157	(20,23%)	8.972	(22,83%)	11.627
Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación	(5.462)	8.303,08%	(65)	(99,18%)	(7.951)
Trabajos realizados por la empresa para su activo		(100,00%)	(329)		0
Existencias incorporadas por la empresa al inmovilizado	5.672				
Aprovisionamientos	(3.006)	(32,84%)	(4.476)	49,25%	(2.999)
Otros ingresos de explotación	0	(100,00%)	4		0
Gastos de personal	(809)	55,28%	(521)	(1,14%)	(527)
Otros gastos de explotación	(2.764)	2,79%	(2.689)	(12,55%)	(3.075)
Amortización del inmovilizado	(90)	40,63%	(64)	(95,44%)	(1.405)
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	8	(172,73%)	(11)	(100,73%)	1.497
Revalorizaciones de inversiones inmobiliarias	2.498	14,85%	2.175	727,00%	263
Otros resultados	114	(78,81%)	538	23,11%	437
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	3.318	(6,11%)	3.534	(265,53%)	(2.135)
Ingresos financieros	111	(99,08%)	12.093	193,80%	4.116
Gastos financieros	(2.140)	(31,39%)	(3.119)	59,78%	(1.952)
Variación del valor razonable de instrumentos financieros	(55)	(106,50%)	846	277,68%	224
Diferencias de cambio	(2.676)	184,08%	(942)	572,86%	(140)
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	13	(95,65%)	299	28,33%	233
RESULTADO FINANCIERO	(4.747)	(151,73%)	9.176	269,70%	2.482
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	(1.429)	(111,24%)	12.710	3.562,82%	347
Impuesto sobre beneficios	(293)	(76,87%)	(1.267)	2.485,71%	(49)
RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS	(1.722)	(115,05%)	11.443	3.739,93%	298
OPERACIONES INTERRUMPIDAS	1.981	7,55%	1.842		0
Resultado del ejercicio procedente de operaciones interrumpidas neto de impuestos	1.981	7,55%	1.842		0
RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO	259	(98,05%)	13.285	4.358,05%	298
a) Resultado atribuido a la entidad dominante	259	(98,05%)	13.285	4.358,05%	298
b) Resultado atribuido a intereses minoritarios					

En el apartado 20.1 de este Documento de Registro se facilita información más extensa sobre la Cuenta de Resultados Consolidada del Grupo durante los ejercicios históricos analizados.

Los datos de la Cuenta de Resultados del ejercicio 2014 no coinciden con los incluidos en las Cuentas Anuales auditadas de ese mismo año ya que dichas diferencias se han incluido en la partida de “resultado del ejercicio procedente de operaciones interrumpidas neto de impuestos” para que sean comprobables con las cifras del año 2015. Dicha reclasificación se corresponde con los ingresos y gastos del área de renovables cuya actividad fue transmitida, en el año 2015, con la venta de la filial MONTEBALITO ENERGÍAS RENOVABLES, S.A.

(miles de euros)	2015	2014	2013
PASIVO FINANCIEROS NO CORRIENTE	10.589	13.620	30.230
1. Deuda con entidades de crédito.	6.492	9.414	23.737
2. Otros pasivos financieros.	591	3.703	6.493
3. Deudas con empresas del Grupo.	3.506	503	
PASIVO FINANCIEROS CORRIENTES	10.444	40.007	27.058
1. Deuda con entidades de crédito.	5.602	12.341	25.455
2. Otros pasivos financieros.	4834	6.368	1.603
3. Deudas con empresas del Grupo.	8	21.298	
TOTAL DEUDA FINANCIERA BRUTA	21.033	53.628	57.288
Tesorería y Equivalentes	4.035	4.880	2.413
TOTAL DEUDA FINANCIERA NETA	16.998	48.748	54.875

3.1.2. Magnitudes Operativas

A continuación, se expone una tabla con las principales magnitudes operativas del Grupo Montebalito de los ejercicios cerrados a 31 de diciembre de 2013, 2014 y 2015 respectivamente. En relación a las valoraciones de los activos gestionados por el Grupo, las mismas se han realizado por un experto independiente a 31 de diciembre de cada año.

	2015	2014	% var 15-14	2013	% var 14-13
PATRIMONIO EN RENTA					
Residencial					
Metros cuadrados	9.322	7.157	30,25%	4.999	43,17%
Nº de unidades	88	73	20,55%	61	19,67%
Valoración de los activos gestionados (miles de euros)	20.359	17.878	13,88%	12.100	47,75%
Ingresos por alquiler (miles de euros)	784	893	(12,21%)	621	43,80%
Oficinas					
Metros cuadrados	4.447	7.427	(40,12%)	6.956	6,77%
Nº de unidades	17	27	(37,04%)	26	3,85%
Valoración de los activos gestionados (miles de euros)	9.469	13.906	(31,91%)	24.539	(43,33%)
Ingresos por alquiler (miles de euros)	922	735	25,44%	613	19,90%
Turístico					
Metros cuadrados	1.230	1.230	0,00%	740	66,22%
Nº de unidades	12	12	0,00%	8	50,00%
Valoración de los activos gestionados (miles de euros)	3.893	3.411	14,13%	3.632	(6,08%)
Ingresos por alquiler (miles de euros)	68	63	7,94%	20	215,00%
Total					
Metros cuadrados	14.999	15.814	(5,15%)	12.695	24,57%
Nº de unidades	117	112	4,46%	95	17,89%
Valoración de los activos gestionados (miles de euros)	33.721	35.195	(4,19%)	40.271	(12,60%)
Ingresos por alquiler (miles de euros)	1.774	1.691	4,91%	1.254	32,93%
Ventas de Patrimonio	11.282	19.000	(40,62%)	0	

	2015	2014	% var 15-14	2013	% var 14-13
OTROS ACTIVOS INMOBILIARIOS (DE USO PROPIO)					
Hotelero					
Metros cuadrados	2.250	2.250	0,00%		
Nº de habitaciones	52	52	0,00%		
Valoración de los activos gestionados (miles de euros)	3.041	2.642	15,10%		
Ingresos por pernoctación (miles de euros)	496	166	198,80%		
Oficinas					
Metros cuadrados	211	211	0,00%	211	0,00%
Nº de unidades	2	2	0,00%	2	0,00%
Valoración de los activos gestionados (miles de euros)	384	384	0,00%	404	(4,95%)
Renovables (*)					
Potencia generada (Kw)		18.796	(100,00%)	18.771	0,13%
MW en propiedad		12,5	(100,00%)	12,5	0,00%
Valor de mercado de los activos gestionados (miles de euros)		30.154	(100,00%)	30.701	(1,78%)
Ingresos por venta (miles de euros)		5.196	(100,00%)	5.801	(10,43%)

(*) Esta actividad se clasifica a como actividad interrumpida, a partir del año 2014.

	2015	2014	% var 15-14	2013	% var 14-13
ACTIVOS INMOBILIARIOS EN PROMOCIÓN					
Promoción Residencial					
Preventas del periodo (unidades)		3	(100,00%)		
Escrituras del periodo (unidades)	22	16	37,50%	54	(70,37%)
Stocks de activos pendientes de entrega (unidades)	136	158	(13,92%)	58	172,41%
Cartera de preventas a fecha (unidades)	6	22	(72,73%)		
Valoración cartera residencial (miles de euros)	26.920	34.097	(21,05%)	2.979	1.044,58%
Metros cuadrados gestionados	11.140	13.013	(14,39%)	2.892	349,97%
Cartera de suelo					
Metros cuadrados	255.442	255.442	0,00%	163.750	55,99%
- Urbano y en planeamiento	144.811	144.811	0,00%	53.119	172,61%
- Industrial	58.858	58.858	0,00%	58.858	0,00%
- Oficinas	4.180	4.180	0,00%	4.180	0,00%
- Comercial	16.733	16.733	0,00%	16.733	0,00%
- Hotelero	4.503	4.503	0,00%	4.503	0,00%

- Rústico	26.357	26.357	0,00%	26.357	0,00%
Valoración cartera de suelo (en miles de euros)	31.078	30.654	1,38%	12.923	137,20%
Derechos sobre suelo (euros)					
Cartera de obra en curso					
Metros cuadrados	28.116	30.635	(8,22%)	0	
- Residencial	28.116	30.635	(8,22%)	0	
Valoración cartera obra en curso	20.854	24.636	(15,35%)	0	
Importe Neto de cifra de negocio (miles de euros)					
Promoción residencial	4.405	4.777	(7,79%)	4.572	4,18%

	2015	2014	% var 15-14	2013	% var 14-13
Importe neto Cifra de Negocios (miles de euros)					
Patrimonio en renta	2.256	4.029	(44,01%)	1.254	221,29%
Alquileres	1.774	1.691	4,91%	1.254	32,93%
Ventas	11.282	19.000	(40,62%)		
Coste de ventas	(10.800)	(16.662)	(35,18%)		
Promoción	4.405	4.777	(7,79%)	4.572	4,48%
Otros (1)	496	166	198,80%	5.801	(97,14%)
Total	7.157	8.972	(20,23%)	11.627	(22,83%)

(1) En este epígrafe se incluyen los ingresos procedentes del sector hotelero y el sector de las energías renovables

	2015	2014	% var 15-14	2013	% var 14-13
Valor de Mercado de los activos gestionados por el Grupo (miles de euros)					
(1)					
Patrimonio en renta	33.721	35.195	(4,19%)	40.271	(12,60%)
Otros activos inmobiliarios de uso propio	3.425	33.180	(89,68%)	31.105	6,67%
Promoción residencial	26.920	34.097	(21,05%)	2.979	1.044,58%
Cartera de suelo	31.078	30.654	1,38%	12.923	137,20%
Obra en curso	20.854	24.636	(15,35%)		
Total	115.998	157.762	(26,47%)	87.278	80,76%

(1) El valor de mercado de los activos gestionados por el grupo ha sido realizado por un experto independiente a 31 de diciembre de cada año. No se incluye la finca Agrícola Majorera para no desvirtuar los datos. El valor de marcado de esta finca en los años 2015, 2014 y 2013 era de 1.181, 1.304 y 1.186 miles de euros respectivamente.

	2015	2014	% var 15-14	2013	% var 14-13
Hipotecas en garantía de deudas (miles de euros)					
Patrimonio en renta	7.139	9.222	(22,59%)	15.704	(41,28%)
Otros activos inmobiliarios de uso propio		6.695	(100,00%)	7.091	(5,58%)
Promoción residencial	4.955	5.838	(15,13%)	4.493	29,94%
Cartera de suelo	170	588	(71,09%)	22.045	(97,33%)
Total	12.264	22.343	(45,11%)	49.333	(54,71%)

3.1.3. Ratios

Ratios generales	2015	2014	2013
Total Patrimonio Neto / (Total Pasivo + Patrimonio Neto)	77,42%	58,49%	35,68%
Loan to value (1)	15,66%	30,87%	50,59%
Deuda financiera neta / EBITDA	1.884,48%	3.400,01%	(2.203,87%)
Deuda financiera neta / Total Patrimonio Neto	17,74%	52,20%	145,50%
(Resultado Neto - Resultado Financiero) / Activo Total (2)	4,05%	0,36%	(2,07%)
Resultado Neto / Patrimonio Neto (3)	0,27%	14,23%	0,79%
NAV por acción (€ / acción)	3,55	3,58	3,02
NNAV por acción (€ / acción)	3,44	3,46	2,91
GAV por acción (€ / acción)	4,48	5,79	7,55
Rotación de existencias (años) (4)	26,53	7,70	4,20

(1) Se entiende como el cociente entre la cifra de la deuda financiera bruta y el GAV consolidado (valor de mercado de los activos totales del Grupo sin deducir gastos de transacción), de acuerdo con la valoración de expertos independientes.

(2) Rentabilidad sobre los activos (ROA).

(3) Rentabilidad sobre recursos propios (ROE)

(4) Cociente entre las existencias al inicio del periodo y el coste de ventas anualizado del periodo.

Ratios de estructura financiera	2015	2014	2013
Deuda financiera bruta (1) / EBITDA (2)	2.331,82%	3.740,41%	(2.300,79%)
Deuda financiera neta / EBITDA	1.884,48%	3.400,01%	(2.203,87%)
Deuda financiera neta (3) / (Deuda financiera neta + Fondos Propios)	15,49%	34,53%	58,60%
Deuda financiera bruta / Total Pasivo	75,30%	80,91%	84,27%
Deuda financiera neta / Total Pasivo	60,85%	73,55%	80,72%
EBITDA / Gastos financieros	42,15%	45,97%	(127,56%)
Gastos financieros / Deuda financiera bruta	10,17%	5,82%	3,41%

(1) Se define con la suma de la deuda con entidades de crédito y de otras deudas financieras (incluidas los préstamos con empresas del Grupo) tanto corrientes como no corrientes, es decir, la suma de los pasivos financieros no corrientes y pasivos financieros corrientes.

(2) Se define EBITDA como beneficio de explotación más la dotación a la amortización, más menos los deterioros y más o menos la revalorizaciones o deterioros de los inmuebles de Inversión.

(3) Se define como la suma de la deuda financiera bruta menos tesorería y equivalentes.

3.2. Si se proporciona información financiera seleccionada relativa a periodos intermedios, también se proporcionarán datos comparativos del mismo periodo del ejercicio anterior, salvo que el requisito para la información comparativa del balance se satisfaga presentando la información del balance final del ejercicio.

A continuación, se incluyen las principales magnitudes financieras (no auditadas) que resumen la situación financiera consolidada del Grupo Montebalito para el año 2016, esto es, las principales cifras financieras que fueron comunicadas a la CNMV el día XX de julio de 2016 como información financiera intermedia, comparadas con el último periodo de 2015. Los estados financieros del ejercicio 2016 no están auditados.

3.2.1. Magnitudes Financieras

• Balance consolidado

ACTIVO	2016	2015	% Var
A) ACTIVO NO CORRIENTE	34.964	43.643	(19,89%)
1. Inmovilizado intangible	2	2	(100,00%)
2. Inmovilizado material	2.183	1.985	9,97%
3. Inversiones inmobiliarias	26.179	33.721	(22,37%)
4. Activos financieros no corrientes	3.319	4.519	(26,55%)
5. Activos por impuesto diferido	3.281	3.416	(3,95%)
B) ACTIVO CORRIENTE	91.401	80.086	14,13%
1. Activos no corrientes mantenidos para la venta			
2. Existencias	73.443	70.784	3,76%
3. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	2.197	2.358	(6,83%)
4. Otros activos financieros corrientes	1.856	2.823	(34,25%)
5. Otros activos corrientes	94	86	9,30%
6. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	13.811	4.035	242,28%
TOTAL ACTIVO	126.365	123.729	2,13%

PASIVO Y PATRIMONIO NETO	2016	2015	% Var
A) PATRIMONIO NETO	102.872	95.795	7,39%
A.1) FONDOS PROPIOS	97.348	92.752	4,96%
1. Capital	30.000	30.000	0,00%
2. Prima de emisión	85.676	85.658	0,02%
3. Reservas	16.156	15.192	6,35%
4. Menos: Participaciones en patrimonio propias	0	(1.618)	(100,00%)
5. Resultados de ejercicios anteriores	(38.152)	(36.739)	3,85%
6. Resultado del ejercicio atribuido a la sociedad dominante	3.668	259	1.316,22%
A.2) AJUSTES POR CAMBIOS DE VALOR	5.524	3.043	81,53%
1. Operaciones de cobertura		(333)	(100,00%)
2. Diferencias de conversión	5.524	3.376	63,63%
PATRIMONIO NETO ATRIBUIDO A LA SOCIEDAD DOMINANTE	102.872	95.795	7,39%
B) PASIVO NO CORRIENTE	14.024	14.792	(5,19%)
1. Provisiones no corrientes	8	7	14,29%
2. Pasivos financieros no corrientes	9.744	10.589	(7,98%)
3. Pasivos por impuesto diferido	4.272	4.196	1,81%
C) PASIVO CORRIENTE	9.469	13.142	(27,95%)
1. Pasivos no corrientes vinculados con activos mantenidos para la venta	0		
2. Provisiones a corto plazo	431	93	363,44%
3. Pasivos financieros corrientes	6.022	10.444	(42,34%)
4. Acreedores comerciales y otras deudas a pagar	3.016	2.589	16,49%
5. Perifoneaciones a corto plazo		16	(100,00%)
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO	126.365	123.729	2,13%

• Cuenta de resultados

CUENTA DE RESULTADOS (miles de euros)	2016	2015	% Var
Importe neto de la cifra de negocios	4.854	7.157	(32,18%)
Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación	(436)	(5.462)	(92,02%)
Trabajos realizados por la empresa para su activo			
Existencias incorporadas por la empresa al inmovilizado		5.672	(100,00%)
Aprovisionamientos	(1.585)	(3.006)	(47,27%)
Otros ingresos de explotación	7	0	
Gastos de personal	(932)	(809)	15,20%
Otros gastos de explotación	(3.213)	(2.764)	16,24%
Amortización del inmovilizado	(92)	(90)	2,22%
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	(17)	8	(312,50%)
Revalorizaciones de inversiones inmobiliarias	5.653	2.498	126,30%
Otros resultados	(323)	114	(383,33%)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	3.916	3.318	18,02%
Ingresos financieros	229	111	106,31%
Gastos financieros	(1.058)	(2.140)	(50,56%)
Variación del valor razonable de instrumentos financieros	(135)	(55)	145,45%
Diferencias de cambio	1.332	(2.676)	(149,78%)
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	(56)	13	(530,77%)
RESULTADO FINANCIERO	312	(4.747)	(106,57%)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	4.228	(1.429)	(395,87%)
Impuesto sobre beneficios	(560)	(293)	91,13%
RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS	3.668	(1.722)	(313,01%)
OPERACIONES INTERRUMPIDAS	0	1.981	(100,00%)
Resultado del ejercicio procedente de operaciones interrumpidas neto de impuestos	0	1.981	(100,00%)
RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO	3.668	259	1.316,22%
a) Resultado atribuido a la entidad dominante	3.668	259	1.316,22%
b) Resultado atribuido a intereses minoritarios			

(miles de euros)	2016	2015
PASIVO FINANCIEROS NO CORRIENTE	9.744	10.589
1. Deuda con entidades de crédito.	3.744	6.492
2. Otros pasivos financieros.	4.000	591
3. Deudas con empresas del Grupo.	2.000	3.506
PASIVO FINANCIEROS CORRIENTES	6.022	10.444
1. Deuda con entidades de crédito.	5.798	5.602
2. Otros pasivos financieros.	224	4834
3. Deudas con empresas del Grupo.		8
TOTAL DEUDA FINANCIERA BRUTA	15.766	21.034
Tesorería y Equivalentes	13.811	4.035
TOTAL DEUDA FINANCIERA NETA	1.955	16.999

3.2.2. Magnitudes Operativas

A continuación, se expone una tabla con las principales magnitudes operativas del Grupo Montebalito de los ejercicios cerrados a 31 de diciembre de 2016 no auditados y el ejercicio 2015 respectivamente. En relación a las valoraciones de los activos gestionados por el Grupo, las mismas se han realizado por un experto independiente a 31 de diciembre de cada año.

	2016	2015	% var 16-15
PATRIMONIO EN RENTA			
Residencial			
<i>Metros cuadrados</i>	9.302	9.322	(0,21%)
<i>Nº de unidades</i>	56	88	(36,36%)
<i>Valoración de los activos gestionados (miles de euros)</i>	22.223	20.359	9,16%
<i>Ingresos por alquiler (miles de euros)</i>	797	784	1,66%
Oficinas			
<i>Metros cuadrados</i>		4.447	(100,00%)
<i>Nº de unidades</i>		17	(100,00%)
<i>Valoración de los activos gestionados (miles de euros)</i>		9.469	(100,00%)
<i>Ingresos por alquiler (miles de euros)</i>	648	922	(29,72%)
Turístico			
<i>Metros cuadrados</i>	1.162	1.230	(5,53%)
<i>Nº de unidades</i>	11	12	(8,33%)
<i>Valoración de los activos gestionados (miles de euros)</i>	3.956	3.893	1,62%
<i>Ingresos por alquiler (miles de euros)</i>	102	68	50,00%
Total			
<i>Metros cuadrados</i>	10.464	14.999	(30,24%)
<i>Nº de unidades</i>	67	117	(42,74%)
<i>Valoración de los activos gestionados (miles de euros)</i>	26.179	33.721	(22,37%)
<i>Ingresos por alquiler (miles de euros)</i>	1.547	1.774	(12,80%)
<i>Ventas de Patrimonio</i>	13.435	11.282	18,29%

	2016	2015	% var 16-15
OTROS ACTIVOS INMOBILIARIOS (DE USO PROPIO)			
Hotelero			
<i>Metros cuadrados</i>	2.250	2.250	
<i>Nº de habitaciones</i>	52	52	0,00%
<i>Valoración de los activos gestionados (miles de euros)</i>	2.870	3.041	(5,62%)
<i>Ingresos por pernoctación (miles de euros)</i>	520	496	4,84%
Oficinas			
<i>Metros cuadrados</i>	211	211	0,00%
<i>Nº de unidades</i>	2	2	0,00%
<i>Valoración de los activos gestionados (miles de euros)</i>	403	384	4,95%

En este esquema no se incluye la finca Agrícola Majorera para no desvirtuar los datos. La valoración de dicho activo es de 1.567 miles de euros.

	2016	2015	% var 16-15
ACTIVOS INMOBILIARIOS EN PROMOCIÓN			
Promoción Residencial			
Preventas del periodo (unidades)	1	0	
Escrituras del periodo (unidades)	10	22	(54,55%)
Stocks de activos pendientes de entrega (unidades)	126	136	(7,35%)
Cartera de preventas a fecha (unidades)	1	6	(83,33%)
Valoración cartera residencial (miles de euros)	29.992	26.920	11,41%
Metros cuadrados gestionados	10.458	11.140	(6,12%)
Cartera de suelo			
Metros cuadrados	256.198	255.442	0,30%
- Urbano y en planeamiento	145.567	144.811	0,52%
- Industrial	58.858	58.858	0,00%
- Oficinas	4.180	4.180	0,00%
- Comercial	16.733	16.733	0,00%
- Hotelero	4.503	4.503	0,00%
- Rústico	26.357	26.357	0,00%
Valoración cartera de suelo (en miles de euros)	32.748	31.078	5,37%
Derechos sobre suelo (euros)		0	
Cartera de obra en curso			
Metros cuadrados	27.498	28.116	(2,20%)
- Residencial	27.498	28.116	(2,20%)
Valoración cartera obra en curso	20.137	20.854	(3,44%)
Importe Neto de cifra de negocio (miles de euros)			
Promoción residencial	2.711	4.405	(38,46%)

	2016	2015	% var 16-15
Importe neto Cifra de Negocios (miles de euros)			
Patrimonio en renta	1.622	2.256	(28,10%)
Alquileres	1.547	1.774	(12,80%)
Ventas	13.435	11.282	19,08%
Coste de ventas	(13.360)	(10.800)	23,70%
Promoción	2.711	4.405	(38,46%)
Otros	520	496	4,84%
Total	4.853	7.157	(32,19%)

	2016	2015	% var 16-15
Valor de Mercado de los activos gestionados (miles de euros) (1)			
Patrimonio en renta	26.179	33.721	(22,37%)
Otros activos inmobiliarios de uso propio	3.273	3.425	(4,44%)
Promoción residencial	29.992	26.920	11,41%
Cartera de suelo	32.748	31.078	5,37%
Obra en curso	20.137	20.854	(3,44%)
Total	112.329	115.998	(3,16%)

(1) El valor de mercado de los activos gestionados por el grupo ha sido realizado por un experto independiente a 31 de diciembre de cada año.

En el anterior esquema no se incluye la finca Agrícola Majorera para no desvirtuar los datos. El valor de mercado de dicho activo a 31 de diciembre de 2016 es de 1.567 miles de euros.

	2016	2015	% var 16-15
Hipotecas en garantía de deudas (miles de euros)			
Patrimonio en renta	4.616	7.139	(35,34%)
Otros activos inmobiliarios de uso propio			
Promoción residencial	4.927	4.955	(0,57%)
Cartera de suelo		170	(100,00%)
Total	9.543	12.264	(22,19%)

3.2.3. Ratios

Ratios generales

	2016	2015
Total Patrimonio Neto / (Total Pasivo + Patrimonio Neto)	81,41%	77,42%
Loan to value (1)	11,20%	15,66%
Deuda financiera neta / EBITDA	(120,09%)	1.884,48%
Deuda financiera neta / Total Patrimonio Neto	1,90%	17,74%
(Resultado Neto - Resultado Financiero) / Activo Total (2)	2,66%	4,05%
Resultado Neto / Patrimonio Neto (3)	3,57%	0,27%
NAV por acción (€ / acción)	3,91	3,55
NNAV por acción (€ / acción)	3,82	3,44
GAV por acción (€ / acción) (4)	4,69	4,48
Rotación de existencias (años) (4)	41,03	26,53

(1) Se entiende como el cociente entre la cifra de la deuda financiera bruta y el GAV consolidado (valor de mercado de los activos totales del Grupo sin deducir gastos de transacción), de acuerdo con la valoración de expertos independientes

(2) Rentabilidad sobre los activos (ROA)

(3) Rentabilidad sobre recursos propios (ROE)

(4) Cociente entre las existencias al inicio del periodo y el coste de ventas anualizado del periodo.

Ratios de estructura financiera

	2016	2015
Deuda financiera bruta (1) / EBITDA (2)	(968,43%)	2.331,82%
Deuda financiera neta / EBITDA	(120,09%)	1.884,48%
Deuda financiera neta (3) / (Deuda financiera neta + Fondos Propios)	1,97%	15,49%
Deuda financiera bruta / Total Pasivo	67,11%	75,30%
Deuda financiera neta / Total Pasivo	8,32%	60,85%
EBITDA / Gastos financieros	(153,88%)	42,15%
Gastos financieros / Deuda financiera bruta	6,71%	10,17%

(1) Se define como la suma de la deuda con entidades de crédito y de otras deudas financieras (incluidas los préstamos con empresas del Grupo) tanto corrientes como no corrientes, es decir, la suma de los pasivos financieros no corrientes y pasivos financieros corrientes

(2) Se define EBITDA como beneficio de explotación más la dotación a la amortización, más menos los deterioros y más o menos la revalorizaciones o deterioros de los inmuebles de Inversión.

(3) Se define como la suma de la deuda financiera bruta menos tesorería y equivalente

4. FACTORES DE RIESGO

Véase sección II del folleto informativo – Factores de Riesgo.

5. INFORMACIÓN SOBRE EL EMISOR

5.1. Historial y evolución del emisor.

5.1.1. Nombre legal y comercial del emisor

La denominación social de la entidad emisora es “Montebalito, S.A.” y opera bajo el nombre comercial de MONTEBALITO.

5.1.2. Lugar de registro del emisor y número de registro

La sociedad figura inscrita en el Registro Mercantil de Las Palmas de Gran Canaria en el tomo 1.086, Folio 28, Hoja GC-8.321, inscripción 32ª del libro de sociedades y está provista del código de identificación fiscal A-28294700.

5.1.3. Fecha de constitución y período de actividad del emisor, si no son indefinidos

La sociedad fue constituida por tiempo indefinido en escritura pública autorizada por el que fue Notario de Madrid, D. José Antonio García-Noblejas y García-Noblejas, en fecha 5 de septiembre de 1972.

Sin perjuicio de su obtención o consulta en el Registro Mercantil de Las Palmas de Gran Canaria, cualquier persona interesada podrá consultar los Estatutos Sociales de la Compañía en el domicilio social de la misma, sito en Lugar Balito, número 1, Mogán (Las Palmas de Gran Canaria), e igualmente a través de la página web de la Compañía (www.montebalito.com).

5.1.4. Domicilio y personalidad jurídica del emisor, legislación conforme a la cual opera, país de constitución, y dirección y número de teléfono de su domicilio social (o lugar principal de actividad empresarial si es diferente de su domicilio social)

MONTEBALITO es una sociedad mercantil anónima, de nacionalidad española, que tiene su domicilio social en Mogán (Las Palmas de Gran Canaria), Lugar Balito, número 1 (Código Postal 35129). Adicionalmente, el lugar principal de actividad empresarial se ubica en la calle María de Molina 39, Madrid (Código Postal 28006).

El teléfono de contacto de la sociedad correspondiente a atención a accionistas e inversores es el +34 917 816 157, accesible también mediante el correo electrónico info@montebalito.com y a través de la página web de la sociedad www.montebalito.com.

La sociedad tiene forma jurídica de sociedad anónima y se rige por la Ley de Sociedades de Capital, cuyo Texto Refundido fue aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, y demás normativa complementaria.

MONTEBALITO se encuentra sometida a legislación específica relativa a las actividades inmobiliarias, a la legislación fiscal vigente en España y Canarias. Además, la actividad de alquiler se instrumentaliza a través de contratos de arrendamientos que se rigen por la voluntad de las partes, La ley 29/1994, de 24 de noviembre de Arrendamientos Urbanos en su redacción actual y, suplementariamente, por lo dispuesto en el Código Civil.

Asimismo, el Grupo Montebalito, está sujeto a numerosa legislación en otros países donde existe, igualmente, normativa específica sobre el sector inmobiliario relativa a construcción, salud pública, medioambiental, seguridad, arrendamientos comerciales y autorizaciones administrativas, entre otras.

5.1.5. Acontecimientos importantes en el desarrollo de la actividad del emisor.

MONTEBALITO, S.A. fue constituida el 5 de septiembre de 1972, bajo la denominación de Cartera Valores del Mar, S.A. Dicha denominación fue cambiada por la de Cartemar, S.A. y, posteriormente, en el año 2002, por la de MONTEBALITO, S.A.

El emisor cotizó en el mercado de corros en las Bolsas de Madrid, Barcelona, Bilbao y Valencia desde el año 93. Posteriormente, en el año 1997, se pidió la exclusión de las Bolsas de Barcelona, Bilbao y Valencia. En el año 2006, Montebalito solicitó la inclusión de su cotización en corros de la Bolsa de Valencia. Posteriormente, el día 6 de febrero de 2006 comienza a cotizar en el Mercado Continuo, modalidad FIXING. Finalmente, en julio de 2006 pasa a cotizar en el Mercado Secundario, en las Bolsas de Madrid y Valencia, situación que mantiene en la actualidad.

Durante el ejercicio 2004 el acontecimiento más importante fue la adquisición del 51% de la sociedad SACAR, S.A. (en la actualidad “Meridional Canarias, S.A”). El día 8 de julio se elevó a público el contrato privado de compraventa de acciones de Sacar, S.A. entre Metainversión, S.A. y Montebalito, S.A. Montebalito S.A., como consecuencia de su especialización en el mercado inmobiliario de las Islas Canarias, se encontraba interesada en la adquisición del capital social de Sacar, S.A. dedicada al desarrollo de actividades empresariales de construcción y promoción inmobiliaria.

Durante el ejercicio 2005, Montebalito realizó las siguientes operaciones:

1. El 4 de noviembre de 2005 adquirió el 100% de las participaciones sociales de la sociedad Meridional Europa, S.L. mediante un aumento de capital de Montebalito, S.A. con aportaciones no dinerarias. Tras esta ampliación de capital, el capital social de MONTEBALITO, S.A pasó de 6.000.000 de euros a 10.000.000 euros.

El 29 de diciembre de 2005, Montebalito transmitió a la sociedad Metainversión, S.A. el 15% de la sociedad Meridional Europa, S.L. en dación en pago de una deuda.

2. El día 28 de abril de 2005, Montebalito llegó a un acuerdo con la sociedad Metainversión, S.A. para adquirir el 49% de las acciones de la sociedad SACAR, S.A. De esta manera, Montebalito obtuvo el 100% de la capital social de dicha sociedad.

En julio de 2006 se constituyó la sociedad MONTEBALITO ENERGIAS RENOVABLES, S.L. con una participación del 100% del capital Social. MONTEBALITO ENERGIAS RENOVABLES, S.L. y sus filiales estaban dedicadas tanto a la promoción de parques fotovoltaicos para su posterior venta como a la construcción de parques fotovoltaicos para su explotación mediante la venta de energía eléctrica. Dichas sociedades, ejercen su actividad tanto en España como en Italia.

Con fecha 1 de diciembre de 2006 se admitieron a cotización 4.000.000 de acciones correspondientes al aumento de capital por aportaciones no dinerarias consistente en la aportación del 100% de las participaciones de la sociedad Meridional Europa, S.L., acordado el 4 de noviembre de 2005. El importe total de las aportaciones fue de 32.800.000 euros de los que 1 euro correspondía al valor nominal y 7,2 euros a prima de emisión.

El 9 de marzo de 2007 Montebalito, S.A. aumentó su capital en 5.000.000 de acciones pasando de 10.000.000 de euros a 15.000.000 de euros. Dicho aumento consistió en una aportación dineraria por importe global de 50.000.000 de euros, de los que 1 euro correspondía al valor nominal y 45.000.000 de euros a prima de emisión. Con fecha 29 de marzo de 2007 se admiten a cotización dichas acciones.

El 27 de junio de 2008 y con objeto de reforzar el área de renovables, Montebalito vende, a través de su participada MERIDIONAL EUROPA, S.L., el 100% de las participaciones de la filial SARL MERIDIONAL PYRENEES a la sociedad METAINVERSIÓN, S.A por importe de 3.600.000 euros generando unas plusvalías de 1.600 miles de euros, A su vez METAINVERSIÓN vende a MONTEBALITO, S.A. el 100% de las participaciones de RENOVABLES FUTURA, S.L., dedicada a la producción de energía fotovoltaica a través de techos solares, por importe de 4.000.000 de euros generando un Fondo de Comercio de 268 miles de euros.

Con fecha 1 de febrero de 2010, con el objeto de ampliar el negocio de renovables hacia otros mercados, se constituye la sociedad MONTESEJO ITALIA, S.L. para la construcción de parques fotovoltaicos para su explotación en Italia. Montebalito, S.A. es titular de manera indirecta a través de Montebalito Energías Renovables, S.L. del 75% de las participaciones. Con fecha 18 de octubre de 2011 se adquiere el 25% restante.

En los ejercicios 2013 y 2014, el auditor de las Cuentas Anuales incluyó la incertidumbre del principio de empresa en funcionamiento por los vencimientos de deuda que tenía el Grupo a corto plazo (Fondo de Maniobra negativo). Esta incertidumbre desapareció tras la cancelación de los préstamos asociados a entidades financieras mediante dación en pago, como es el caso de Caixabank, o mediante pago con quita en el caso de las entidades SAREB y Banco Santander. Para el pago de dichos préstamos hubo que recurrir a la venta de activos clasificados como inmuebles de inversión y a la formalización de préstamos con entidades financieras con un plazo de amortización superior.

Una de las claves del plan de negocio para el año 2014 era la reducción de la deuda bancaria para poder acceder a nuevas fuentes de financiación. Por ello, el 11 de marzo de 2014 Montebalito, a través de su filial Meridional Europa, S.L., vende el 100% de las participaciones de la sociedad SCI Hausmann 132 a la sociedad francesa SOCRI por importe de 12.301 miles de euros (correspondiente a los fondos propios de la sociedad valorando el inmueble Hausmann 132 en 19.000 miles de euros). En dicha operación se generaron unos resultados consolidados de 2.338 miles de euros.

Además, en el año 2014, ante la incertidumbre en el mercado fotovoltaico originadas por el cambio legislativo del sector, se modificaron las líneas estratégicas en las que entonces se sustentaban la mayor parte de los objetivos y negocios del grupo, dejando esta área aislada para su futuro desarrollo al margen del Grupo Montebalito. Estas líneas estratégicas eran:

- Dotar de recursos mediante la aportación de activos inmobiliarios, principalmente, activos en promoción.
- Reducción de la deuda bancaria vencida que permitiera al Grupo acceder a nuevas fuentes de financiación.
- Segregación de la actividad de renovables y
- Evolución hacia una actividad patrimonial, reduciendo el peso de la promoción inmobiliaria con más riesgo.

La pretensión era potenciar el área inmobiliaria aprovechando la mejora de dicho sector durante los meses anteriores al cambio de estrategia. Para ello, la Junta General de Accionistas de fecha 27 de junio de 2014 aprobó un aumento de capital con aportación no dineraria de las acciones y participaciones de diversas sociedades con activos en Chile, República Dominicana, Panamá, Brasil, Francia y Marruecos. Así, el grupo Montebalito se consolidó dentro de un área en plena recuperación con grandes expectativas de negocio para los próximos años. El aumento de capital consistió en una aportación no dineraria de activos de la sociedad Metambiente, S.A. por un importe total de 45.000.000 de euros, En dicha Ampliación de Capital se emitieron 15.000.000 de acciones ordinarias representadas por medio de anotaciones en cuenta, de la misma clase y serie, de 1 euro de valor nominal cada una y con una prima de emisión de 2 euros por acción. Dada la naturaleza de la aportación, el aumento de capital no conllevó derecho de suscripción preferente (ver nota 3.4 de la Nota sobre las Acciones). La aportación no dineraria consistió en la adquisición del capital social de las sociedades que se enumeran a continuación y con los siguientes porcentajes:

1. 544.236 participaciones integrantes del 92,40% del capital social de la Sociedad Veiramar, S.A. constituida con arreglo a las Leyes de la República Dominicana, con domicilio social en Santo Domingo, en la Avda. George Washington, Torre Veiramar I, 2º piso; e inscrita en el Registro de Sociedades de Comercio y Producción de Santo Domingo con el número 14.294 SD y Tarjeta de Identificación tributaria nº RNC 1-01-88046-5. El valor asignado por el experto independiente para la Ampliación de Capital fue de 12.428.688 euros
2. 130.284 participaciones integrantes del 91,74% del Capital Social de la Sociedad Antiguo Hotel Europa, S.A. constituida con arreglo a las Leyes de la República Dominicana, con domicilio social en Santo Domingo, en la Avda. George Washington, Torre Veiramar I, 2º piso; e inscrita en el Registro de Sociedades de Comercio y Producción de Santo Domingo con el número 15.686 SD y Tarjeta de Identificación tributaria nº RNC 1-01-89751-1. El valor asignado por el experto independiente para la Ampliación de Capital fue de 2.212.090 euros.
3. 77.893 participaciones integrantes del 92,40% del Capital Social de la Sociedad Promociones Inmobiliarias Meridional Marruecos, S.A.R.L. constituida con arreglo a las Leyes de Marruecos, con domicilio social en Tánger en 3 Rue Jorraoui, Apto. 26 y con número de Registro de Comercio 29.611. El valor asignado por el experto independiente para la Ampliación de Capital fue de 5.542.226 euros.
4. 4.852.034.436 participaciones integrantes del 92,40% del Capital Social de la Sociedad Inmobiliaria Astra, S.A. constituida con arreglo a las Leyes de Chile, con domicilio social en Santiago de Chile, en la Avda. 11 de septiembre 2155 Oficina 1210, Torre B, Edificio Panorámico; con Rol Único Tributario número 96.514.230-4. El valor asignado por el experto independiente para la Ampliación de Capital fue de 10.872.345 euros
5. 26.584 participaciones integrantes del 92,37% del Capital Social de la Sociedad Metambiente Brasil Empreendimentos Inmobiliarios LTDA constituida con arreglo a las Leyes de Brasil, con domicilio social en Recife, Rua Antonio Lumack do Monte 128, Sala 1201, Edificio Empresarial Center III; inscrita en la Junta Comercial del Estado de Pernambuco con el número 26201563918 y con CNPJ/MF número 08.024.436/0001-22. El valor asignado por el experto independiente para la Ampliación de Capital fue de 4.300.785 euros.
6. 3.696.000 participaciones integrantes del 92,40% del Capital Social de la Sociedad Metambiente Panamá, S.A. constituida con arreglo a las Leyes de Panamá, con domicilio social en la Panamá, en la calle 50, Edificio Torre Global Bank, Piso 9-B; e inscrita en el Registro Público, Sección de Micropelículas (mercantil) a Ficha 54820, Rollo 1052735, y con Registro Único del Contribuyente número 1052735-1-548020 DV. El valor asignado por el experto independiente para la Ampliación de Capital fue de 4.864.969 euros.
7. 2.494.800 participaciones integrantes del 92,40% del Capital Social de la Sociedad Meridional Pyrenees S.A.R.L. constituida con arreglo a las Leyes de Francia, con domicilio social en Biarritz, en 3 Avenue de la Marne; e inscrita en el Registro Mercantil de Bayona con el número 484.327770, con número de Gestión 2005-B-725. El valor asignado por el experto independiente para la Ampliación de Capital fue de 3.264.593 euros
8. 28.310 participaciones integrantes del 92,34% del Capital Social de la Sociedad Invercasa Dois Empreendimentos Inmobiliários LTDA. constituida con arreglo a las Leyes de Brasil, con domicilio social en Recife, Rua Antonio Lumack do Monte 128, Sala 1201, Edificio Empresarial Center III; inscrita en la Junta Comercial del Estado de Pernambuco con el número 26201935271 y con CNPJ/MF número 13.789.793/0001-11. El valor asignado por el experto independiente para la Ampliación de Capital fue de 894.224 euros
9. 19.823 participaciones integrantes del 92,31% del Capital Social de la Sociedad Invercasa Três Empreendimentos Inmobiliários LTDA constituida con arreglo a las Leyes de Brasil, con domicilio social en Recife, Rua Antonio Lumack do Monte 128, Sala 1201, Edificio Empresarial Center III; inscrita en la Junta Comercial del Estado de Pernambuco con el número 26201934681 y con CNPJ/MF número 13.804.928/0001-70. El valor asignado por el experto independiente para la Ampliación de Capital fue de 620.080 euros.

El resto de las participaciones de Metambiente, S.A. se adquirió mediante compraventa con pago aplazado por importe de 2.945.255 euros (ver apartado 19.1.i de este Documento de Registro)

A finales del año 2014, como operación importante de reducción de deuda, se produjo la cancelación de la deuda contraída con la entidad SAREB y el Banco Santander. En el caso de SAREB, la cantidad adeudada era 23.408 miles de euros. Dicha cancelación se produjo con el pago de 9.900 miles de euros y la subrogación, por parte de D. José Alberto Barreras Barreras, de 3.000 miles de euros con una quita de 10,5 millones de euros. En el caso del Santander, dicha deuda se canceló con el pago de 1.040 miles de euros y una quita de 94 miles de euros. Ver apartado 10.3 para mayor detalle.

La crisis económica, ha supuesto una reducción de los estímulos tarifarios del sector de las energías renovables, que junto con las contingencias jurídicas que, eventualmente afectaban a los ingresos generados por las instalaciones que mantenía el Grupo en España, hicieron que el 23 de diciembre de 2015 se produjera la venta del 100% de las participaciones de la sociedad MONTEBALITO ENERGIAS RENOVABLES, S.A. al socio mayoritario de Montebalito, S.A. METAMBIENTE, S.A. por importe de 6.500 miles de euros generando unas plusvalías en la sociedad individual de 1.700 miles de euros. Con esta venta, Montebalito, S.A. dio por finalizada su andadura por el sector de las energías renovables dedicándose, prácticamente en exclusividad, al sector inmobiliario.

En el momento presente, Montebalito tiene presencia en 9 países (España, Francia, Alemania, Marruecos, Rumania, Chile, Brasil, República Dominicana, Panamá) y contempla el desarrollo de actividades de patrimonio y promoción en España y otros países de Europa desarrollando una cartera de inmuebles y proyectos siempre en mercados transparentes y líquidos, que permitan aprovechar las oportunidades de inversión con una adecuada rotación de activos.

5.2. Inversiones

5.2.1. Descripción, (incluido el importe) de las principales inversiones del emisor por cada ejercicio para el período cubierto por la información financiera histórica hasta la fecha del documento de registro.

Las siguientes tablas muestran el detalle de las inversiones en activos, inmovilizado tanto material, inmaterial como inversiones inmobiliarias, del grupo en el periodo histórico analizado y a 31 de diciembre de 2016.

Inversiones realizadas en el ejercicio (miles de euros)	2015		2014			2013		
	Patrimonio en renta	Otros	Energías Renovables	Patrimonio en renta	Otros	Energías Renovables	Patrimonio en renta	Otros
Inmovilizado intangible		1						2
Inmovilizado material		205	214		1.932			201
Inmuebles de inversión	120			9.547			222	
Total	120	206	214	9.547	1.932	0	222	203
	326		11.693			425		
% distribución de las inversiones realizadas en el ejercicio según tipología de activos	2015		2014			2013		
	Patrimonio en renta	Otros	Energías Renovables	Patrimonio en renta	Otros	Energías Renovables	Patrimonio en renta	Otros
Inmovilizado intangible		0,31%						0,47%
Inmovilizado material		62,88%	1,83%		16,52%			47,29%
Inmuebles de inversión	36,81%			81,65%			52,24%	
Total	36,81%	63,19%	1,83%	81,65%	16,52%	0,00%	52,24%	47,76%
	100,00%		100,00%			100,00%		

% distribución por países de las inversiones realizadas en el ejercicio	2015		2014			2013		
	Patrimonio en renta	Otros	Energías Renovables	Patrimonio en renta	Otros	Energías Renovables	Patrimonio en renta	Otros
España	6,44%	32,21%	0,92%	0,00%	0,01%	28,24%	0,00%	0,47%
Italia	0,00%	0,00%	5,58%	0,00%	0,00%	19,06%	0,00%	0,00%
Alemania	30,37%	0,00%	0,00%	0,40%	0,00%	0,00%	52,24%	0,00%
República Dominicana	0,00%	30,98%	0,00%	40,79%	11,84%	0,00%	0,00%	0,00%
Panamá	0,00%	0,00%	0,00%	40,45%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Total	36,81%	63,19%	6,51%	81,64%	11,85%	47,29%	52,24%	0,47%
	100,00%			100,00%			100,00%	

Desde el año 2013 las inversiones que se han realizado no han sido de gran calado a excepción de las adiciones de activos mediante la ampliación de capital objeto de este Folleto (ver apartado 3.4 de la Nota de Valores) ya que, en dicho periodo, las líneas estratégicas han sido la de desinvertir en activos para la reducción de la deuda del Grupo. Las inversiones realizadas se corresponden con los costes incurridos para la conservación de los activos inmobiliarios en renta y de uso propio.

Durante el periodo histórico analizado destaca la incorporación de inmuebles de inversión en la ampliación de capital del año 2014, así como la salida del perímetro de consolidación de todos los activos materiales e intangibles del área de renovables producida en el año 2015.

Descripción de las inversiones inmobiliarias

A 31 de diciembre de 2016 las inversiones inmobiliarias son las siguientes:

EDIFICIOS	País	m ²	Nº de unidades (1)	Precio de compra (miles de euros)	Valoración (miles de euros) (2)	Tipología	Rentas Anuales
Schonhauser, Berlín	Berlín (Alemania)	2.545	29	6.595	9.891	Viviendas	453
Villas de Tauro	Mogán, Las Palmas (España)	671	7	3.385	2.885	Viviendas	42
Apartamentos Veiramar	Santo Domingo (República Dominicana)	6.757	27	7.084	12.332	Viviendas	348
Apartamentos Club Meridional	Recife (Brasil)	491	4	1.321	1.071	Viviendas	50
TOTAL		10.464	67	18.385	26.179		893

(1) Todas las unidades se encuentran totalmente terminadas

(2) Las valoraciones se han realizado por el experto independiente VALTECSA con fecha 31 de diciembre de 2016.

5.2.2. Descripción de las inversiones principales del emisor actualmente en curso, incluida la distribución de estas inversiones geográficamente (nacionales y en el extranjero) y el método de financiación (interno o externo).

Actualmente, no existen inversiones en activos no corrientes. Las inversiones que se están realizando lo son en el área de promoción inmobiliaria.

Desde el 31 de diciembre de 2015 hasta el 31 de diciembre de 2016 se ha adquirido un terreno en la ciudad de Recife (Brasil) con una edificabilidad de 360 m² por importe de 91 miles de euros para la construcción de 7 apartamentos de Protección Oficial (Minha Casa Minha Vida). En la actualidad, dicha promoción ya se ha iniciado y se espera su finalización en septiembre de 2017. El importe total de dicha inversión será de 200 mil euros. Además, se ha comprado una vivienda de lujo en Biarritz (Maison Duchatel) para su ampliación, reforma y posterior venta. El importe de dicha inversión ha ascendido a 927 miles de euros y ya se ha finalizado su rehabilitación. A finales del año 2016 se ha adquirido un terreno en Madrid de 755 metros cuadrados para la promoción de varios chalets de lujo por importe de 837 miles de euros.

Dichas inversiones se están o han sido realizadas sin financiación ajena.

5.2.3. Información sobre las principales inversiones futuras del emisor sobre las cuales sus órganos de gestión hayan adoptado ya compromisos firmes.

Aunque no existen compromisos en firme, el Consejo de Administración estudia diferentes alternativas de inversión en Patrimonio en renta y de promoción en España siempre que se cumpla el plan de negocio establecido para el ejercicio 2016 y que permitan obtener la tesorería necesaria para llevarlas a cabo ante la falta de financiación ajena.

El plan de negocio actual se basa principalmente en las siguientes premisas:

1.- Dar salida a las inversiones en los países en los que actualmente opera, con un riesgo país más alto, destinando los recursos hacia zonas con menor riesgo.

3.- Para el caso del área de patrimonio en renta, la intención es rotar las inversiones buscando una mayor rentabilidad.

2.- Reducción de la deuda que mantiene el Grupo.

Estas pretensiones están siempre supeditadas a la situación económica de cada país, que puede afectar al ritmo de ventas de las promociones que se han venido dando hasta el momento y al cumplimiento de las obligaciones que tiene que atender el Grupo frente a sus acreedores, así como al acceso de fuentes de financiación para poder acometer nuevos proyectos.

6. DESCRIPCIÓN DE LA EMPRESA

6.1. Actividades principales.

6.1.1. Descripción y factores clave relativos al carácter de las operaciones del emisor y de sus principales actividades, declarando las principales categorías de productos vendidos y/o servicios prestados en cada ejercicio durante el período cubierto por la información financiera histórica.

a) Descripción del negocio de Montebalito, S.A.

Desde sus comienzos, Montebalito se ha dedicado a la actividad hotelera y a las inversiones inmobiliarias, principalmente en las Islas Canarias, donde radica su sede social. A partir del año 2006, Montebalito comenzó a desarrollar una nueva línea de negocio en el sector de las energías renovables hasta que en el año 2015 vendió su participación a causa de la reducción de los estímulos tarifarios y las contingencias que recaían sobre algunos de los activos que mantenía en explotación.

A partir de este momento, Montebalito desarrolla la línea de la promoción inmobiliaria y patrimonio en renta mediante inversiones en activos inmobiliarios en aquellos mercados más atractivos en el medio plazo que permitan generar rentabilidad sobre el capital invertido mediante el aprovechamiento de las oportunidades de inversión que pudieran surgir en el mercado inmobiliario español u otros mercados que ofrezcan expectativas de rentabilidad más elevada y, más concretamente, mediante la creación de una cartera de activos de alta calidad susceptible de generar no solo ingresos recurrentes sino, llegado el caso, ganancias de capital como consecuencia de futuras desinversiones. No obstante, en ningún caso, puede garantizarse que la Sociedad vaya a cumplir con este objetivo de rentabilidad, ya sea en todo o en parte.

En la actualidad, Montebalito y sus sociedades filiales y participadas constituyen un Grupo integrado de empresas que desarrollan su actividad en los siguientes sectores:

- 1.- Promoción inmobiliaria.
- 2.- Arrendamientos.
- 3.- Otras actividades (en este apartado se incluyen la actividad hotelera y otros servicios de menor relevancia).
- 4.- Energías Renovables. Dicha actividad cesó en diciembre de 2015 como consecuencia de venta de la filial Montebalito Energías Renovables, S.A.

Cabe destacar que la diferenciación entre sectores se ha hecho tomando como referencia el objeto social y la actividad de las sociedades que componen el grupo.

b) Principales categorías de productos y clientes

El Grupo Montebalito reúne una cartera de activos inmobiliarios de calidad media y alta invertidos principalmente en propiedades de uso residencial, oficinas, promoción y hoteles. El Grupo podrá también considerar la inversión de otro tipo de activos inmobiliarios, tales como locales comerciales, inmuebles logísticos, así como en oportunidades de promoción o de rehabilitación.

En la siguiente tabla se incluye el detalle de localización de cada uno de los activos propiedad del Grupo a 31 de diciembre de 2016:

DETALLE DE ACTIVOS	SOCIEDAD	LOCALIZACION	UNIDADES	TIPOLOGIA	SUPERFICIE (m ²)	Coste Inversión (miles de euros) (1)	Valoración (miles de euros) (2)
<i>Negocio patrimonial</i>			67		10.464	18.385	26.179
	Montebalito German Fund, GMBH	Berlín (Alemania)	29	Viviendas y locales	2.545	6.595	9.891
Schonhausser Villas Tauro	Montebalito, S.A.	Mogán, Las Palmas (España)	7	viviendas	671	3.385	2.885
Veiramar	Veiramar, S.A.	Santo Domingo (República Dominicana)	27	Viviendas	6.757	7.084	12.332
Chalets Club Meridional	Invercasa Um Empreendimentos Imobiliarios, S.L.	Recife (Brasil)	4	Viviendas	491	1.321	1.071
<i>Negocio promoción inmobiliaria</i>			207		294.154	81.587	82.878
Veiramar III	Veiramar, S.A.	Santo Domingo (República Dominicana)	1	Torre en construcción	24.400	14.847	15.520
Solar Porchela	Veiramar, S.A.	Santo Domingo (República Dominicana)	1	Terreno	2.427	2.371	2.658
Club Meridional	Metambiente Brasil Empreendimentos Imobiliarios, S.A.	Recife (Brasil)	73	Viviendas	7.336	11.737	13.451
Terreno Club Meridional	Metambiente Brasil Empreendimentos Imobiliarios, S.A.	Recife (Brasil)	1	Terreno	86.264	204	849
Terreno Minha casa Minha vida	Invercasa Tres Empreendimentos Imobiliarios, S.L.	Recife (Brasil)	1	Terreno	360	77	113
Edificio Astra	Inmobiliaria Astra, S.L.	Santiago de Chile (Chile)	9	Viviendas	1.352	2.462	4.634
Chiberta 1	SARL Meridiona Pyrenees	Anglet (Francia)	1	Chalets	200	813	1.016
Chiberta 2	SARL Meridiona Pyrenees	Anglet (Francia)	1	Chalets	140	1.336	1.451
Chiberta 3	SARL Meridiona Pyrenees	Anglet (Francia)	1	Chalets	323	2.177	2.292
Arbonne 2	SARL Meridiona Pyrenees	Arbonne (Francia)	1	Chalets	243	932	1.059
Port Vieux	SARL Meridiona Pyrenees	Biarriz (Francia)	3	Apartamentos	458	3.934	1.298
Hendaya	SARL Meridiona Pyrenees	Hendaya (Francia)	4	Apartamentos	328	1.319	4.590
Duchatel	SARL Meridiona Pyrenees	Biarriz (Francia)	1	Vivienda	132	927	1.220
Suelo Tánger	Inmobiliaria Meridional Marruecos, S.A.	Tánger (Marruecos)	1	Terreno	2.641	7.520	5.486
Promoción Élite	Meridional Canarias, S.A.	San Bartolomé de Tirajana, Las Palmas (España)	8	Viviendas	1.582	1.922	2.555
Suelo Comercial	San Agustin Realty, S.L.	San Bartolomé de Tirajana, Las Palmas (España)	1	Terreno	5.821	6.673	6.110
Local Eurocan	Meridional Canarias, S.A.	Las Palmas (España)	1	Local Comercial	243	369	511
Suelo Turístico	Montebalito, S.A.	Mogán, Las Palmas (España)	2	Parcelas	4.503	3.516	903

Suelo residencial	Montebalito, S.A.	Mogán, Las Palmas (España)	31	Parcelas	46.456	3.957	5.568
Suelo residencial	Montebalito, S.A.	Madrid	1	Terreno	755	837	1.141
Suelo Comercial	Meridional Canarias, S.A.	Mogán, Las Palmas (España)	2	Parcelas	10.912	483	2.541
Suelo residencial	Meridional Canarias, S.A.	Mogán, Las Palmas (España)	8	Parcelas	6.663	1.172	682
Suelo Industrial	Montebalito, S.A.	El Molar, Madrid (España)	6	Parcelas	47.259	4.541	1.670
Suelo Industrial	Monteillum, S.A.	Hellín, Albacete (España)	1	Terreno	11.599	1.131	470
Suelo oficinas	Talia Development Two, S.L.	Bucarest (Rumania)	2	Terreno	4.180	5.478	4.391
Vivienda Caideros	Montebalito, S.A.	Mogán, Las Palmas (España)	1	Vivienda	91	93	123
Resto de activos (garajes y trasteros)	Meridional Canarias, S.A.	Las Palmas (España)	43	Garajes y Trasteros	1.129	546	418
Terreno rústico	Meridional Canarias, S.A.	Telde, Las Palmas (España)	1	Terreno	26.357	213	158
Otros Activos			57		2.036.362	4.365	4.840
Hotel Antiguo Hotel Europa	Antiguo Hotel Europa, S.A.	Santo Domingo (República Dominicana)	52	Habitaciones	2.250	3.047	2.870
Sede Las Palmas General Vives	San Agustín Realty, S.L.	Las Palmas (España)	2	Oficinas	212	234	403
Finca Agrícola Majorera	Agrícola Majorera, S.A.	Fuerteventura (España)	3	Finca Agrícola	2.033.900	1.084	1.567
Total			331		2.340.980	104.337	113.897

(1) Se corresponde con el coste efectivo desembolsado

(2) Valoraciones realizadas por el experto independiente VALTECSA con fecha 31 de diciembre de 2016

A la hora de analizar activos para su adquisición, promoción o rehabilitación, el Grupo buscará activos, fundamentalmente, con las siguientes características:

- i) Ubicadas en las zonas metropolitanas.
- ii) Terminados, de buena calidad y situados en localizaciones céntricas.
- iii) Con potencial para producir flujos de caja estables y diversificados a largo plazo, con rentas significativas de alquiler y posibilidades de revalorización al margen de la evolución del mercado.
- iv) Con valoraciones de adquisición atractivas en el momento que se efectúe la transacción.
- v) Susceptibles de generar valor a través de una gestión activa, incluyendo inversión, reposicionamiento o gestión de inquilinos.

El grupo buscará, además, características específicas para cada tipo de activo en el que desea invertir, desarrollar o rehabilitar tal y como se detalla a continuación:

- i) Propiedades de uso residencial. Propiedades de uso residencial a precios próximos al valor de reposición. Para ello, llevará a cabo una búsqueda de viviendas libres y protegidas de buena calidad, destinadas a la clase media y con niveles de alquileres comparativamente asequibles.
- ii) Oficinas. De alta calidad en lugares estratégicos.

- iii) Otras oportunidades inmobiliarias. La sociedad podrá considerar también la inversión en Activos no principales.

Los clientes a los que va dirigido el producto ofertado por el Grupo se corresponden con aquellos con una renta disponible media y alta.

El Grupo Montebalito, desde diciembre de 2015 hasta el 31 de diciembre de 2016 ha adquirido dos terrenos destinados ambos a la promoción inmobiliaria. Uno de ellos en Recife (Brasil) en el barrio de Setúbal con una superficie de 360 metros cuadrados por un importe de 330.000 R\$ y otro en Madrid capital (calle María Lombillo) de 755 metros cuadrados por importe de 825.000 euros. Además, el Grupo ha adquirido una vivienda, para su rehabilitación, en Biarritz (Maison Duchatel). La rehabilitación ya ha sido terminada y el coste total ha sido de 927 miles de euros. A 31 de diciembre de 2016 la distribución de los activos del Grupo en función del grado de desarrollo, tipología y ubicación es la siguiente:

Distribución de activos por grado de desarrollo	Por metros cuadrados	%
Inmuebles terminados	10.464	3,41%
Inmuebles en curso	27.498	8,95%
Terrenos	256.198	83,43%
Stock	10.458	3,41%
Otros (1)	2.462	0,80%
Total	307.080	100,00%

(1) Para los cálculos se elimina la finca de Agrícola Majorera para no desvirtuar los datos

Distribución de activos por tipología de uso	Por metros cuadrados (*)	Por importe
Residencial	192.582	62,71%
Oficinas	4.392	1,43%
Hotel y turístico	7.915	2,58%
Comercial	16.976	5,53%
Industrial	58.858	19,17%
Otros (1)	26.357	8,58%
Total	307.080	100,00%

(1) para los cálculos se elimina la finca de Agrícola Majorera para no desvirtuar los datos

Distribución de activos por ubicación	Por metros cuadrados	Por inversión
España (1)	164.252	53,49%
Alemania	2.545	0,83%
Francia	1.823	0,59%
Rumania	4.180	1,36%
Marruecos	2.641	0,86%
Brasil	94.451	30,76%
Chile	1.352	0,44%
República Dominicana	35.834	11,67%
Total	307.080	100,00%

(1) para los cálculos se elimina la finca de Agrícola Majorera para no desvirtuar los datos

Cartera de suelo	M²	Valoración (miles de euros)	% según metros cuadrados	% según valoración
Finalista	143.577	37.756	56,04%	98,91%
Planeamiento y Urbanización	86.264	204	33,67%	0,53%
Rústico	26.357	213	10,29%	0,56%
Total	256.198	38.173	100,00%	100,00%

c) Ingresos de negocio del Grupo Montebalito

En la tabla siguiente se detallan las cifras de venta para los años 2013, 2014 y 2015 en función de la fuente de ingresos:

(miles de euros)	2016	2015	% Var 16-15	2014	% Var 15-14	2013	% Var 14-13
Importe bruto de ventas (1)	18.213	17.957	1,43%	25.634	(29,95%)	11.627	120,47%
Otros ingresos				4	(100,00%)		

% Total ingresos del Grupo

Venta de activos	88,65%	87,36%	1,48%	92,64%	(5,70%)	39,32%	135,60%
Arrendamientos	8,49%	9,87%	(13,97%)	6,86%	43,99%	10,79%	(36,42%)
Venta de Energía	0,00%	0,00%		0,00%		49,53%	(100,00%)
Otros	2,86%	2,77%	2,95%	0,48%	473,40%	0,36%	33,89%

(1) En el importe bruto de ventas no se incorporan los costes de ventas del patrimonio en renta (al incorporarse se convierte en el importe neto de cifra de negocio)

A su vez, El grupo Montebalito tiene segmentados sus ingresos por zonas geográficas donde tiene presencia:

	ESPAÑA	ALEMANIA	FRANCIA	ITALIA	RUMANIA	MARRUECOS	CHILE	BRASIL	REP. DOMINICANA	PANAMA	TOTAL
2016											
Ventas	956	14.002	1	0	0	0	1.726	717	811	0	18.213
Ventas de activos	758	13.000					1.726	662			16.146
Arrendamientos	198	1.002	1					55	291		1.547
Otros									520		520
EBITDA	(2.101)	582	103		(14)	(306)	631	(604)	81		(1.628)
2015											
Ventas	150	6.462	4	0	0	0	2.004	2.387	812	6.138	17.957
Ventas de activos	13	5.300					2.004	2.387		5.982	15.686
Arrendamientos	137	1.162	4						314	156	1.773
Otros									498		498
EBITDA	(1.450)	1.307	97		(290)	451	294	332	247	(86)	902
Var. 16/15											
Ventas	537,33%	116,68%	(75,00%)	#;DIV/0!	#;DIV/0!	#;DIV/0!	(13,87%)	(69,96%)	(0,12%)	(100,00%)	1,43%
Ventas de activos	5.730,77%	145,28%					(13,87%)	(72,27%)		(100,00%)	2,93%
Arrendamientos	44,53%	(13,77%)	(75,00%)						(7,32%)	(100,00%)	(12,75%)
Otros									4,42%		4,42%
EBITDA	44,90%	(55,47%)	6,19%	#;DIV/0!	(95,17%)	(167,85%)	114,63%	(281,93%)	(67,21%)	(100,00%)	(280,49%)
2014											
Ventas	133	1.356	19.092	0	0	0	4.113	644	231	65	25.634
Ventas de activos			19.000				4.108	644			23.752
Arrendamientos	133	1.356	92						112	65	1.758
Otros							5		119		124
EBITDA	(2.649)	820	2.156		(21)	(887)	2.154	(554)	(40)	455	1.434
Var. 15/14											
Ventas	12,78%	376,55%	(99,98%)				(51,28%)	270,65%	251,52%	9.343,08%	(29,95%)
Ventas de activos			(100,00%)				(51,22%)	270,65%			(33,96%)
Arrendamientos	3,01%	(14,31%)	(95,65%)						180,36%	140,00%	0,85%
Otros							(100,00%)		318,49%		301,61%
EBITDA	(45,26%)	59,39%	(95,50%)		1.280,95%	(150,85%)	(86,35%)	(159,93%)	(717,50%)	(118,90%)	(37,10%)
2013											
Ventas	9.545	1.198	0	884	0	0	0	0	0	0	11.627
Ventas de activos	4.572										4.572
Arrendamientos	56	1.198		884							1.254
Venta de Energía	4.875										5.759
Otros	42										42
EBITDA	(2.632)	678	(138)	714	(1.112)	0	0	0	0	0	(2.490)
Var. 14/13											
Ventas	(98,61%)	13,19%		(100,00%)							(185,42%)
Ventas de activos	(100,00%)										419,51%
Arrendamientos	137,50%	13,19%									40,19%
Venta de Energía	(100,00%)			(100,00%)							(100,00%)
Otros											
EBITDA	0,65%	20,94%	(1.662,32%)	(100,00%)	(98,11%)						(157,59%)

(1) En el ejercicio 2015 y 2014 los ingresos procedentes de la venta de energía estaban clasificados como actividades interrumpidas en la Cuenta de Pérdidas de Ganancias.

El detalle por países del importe neto de la cifra de negocio de los ejercicios 2013, 2014 y 2015 es el siguiente:

Área	Importe (miles de euros)			
	2016	2015	2014	2013
Área Renovables				
Ingresos por Generación Electricidad	0	0	0	5.759
España				4.875
Italia				884
Operación y mantenimiento parques	0	0	0	42
España				42
Subtotal Área renovables		0	0	5.801
Área Inmobiliaria				
Alquileres:	1.547	1.774	1.691	1.254

España	198	136	157	144
Alemania	1.002	1.163	1.357	1.110
Panamá		137	65	
República Dominicana	291	314	112	
Brasil	55	20		
Francia	1	4		
Venta de Activos	76	482	2.338	0
Ventas	13.435	11.282	19.000	0
<i>España</i>	<i>435</i>			
Francia			19.000	
Panamá		5.982		
Alemania	13.000	5.300		
Coste de ventas	(13.359)	(10.800)	(16.662)	0
<i>España</i>	<i>(359)</i>			
Francia			(16.662)	
Panamá		(6.084)		
Alemania	(13.000)	(4.716)		
Subtotal Área Patrimonio en renta	1.623	2.256	4.029	1.254
Área Promoción:				
Ingresos por ventas	2.711	4.405	4.777	4.572
España	323	14	14	4.572
Rumania				
Chile	1.726	2.004	4.119	
Brasil	662	2.387	644	
República Dominicana				
Subtotal Área promoción	2.711	4.405	4.777	4.572
Otras:				
Ingresos hoteleros	520	496	166	0
República Dominicana	520	496	166	
Subtotal Otras	520	496	166	0
Total	4.854	7.157	8.972	11.627

Contribución de las áreas geográficas al importe neto de cifra de negocio	%			
	2016	2015	2014	2013
Área Renovables				
Ingresos por Generación Electricidad	0,00%	0,00%	0,00%	49,53%
España	0,00%	0,00%	0,00%	41,93%
Italia	0,00%	0,00%	0,00%	7,60%
Operación y mantenimiento parques	0,00%	0,00%	0,00%	0,36%
España	0,00%	0,00%	0,00%	0,36%
Subtotal Área renovables	0,00%	0,00%	0,00%	49,89%
Área Inmobiliaria	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Alquileres:	31,87%	24,79%	18,85%	10,79%
España	4,08%	1,90%	1,75%	1,24%
Alemania	20,64%	16,25%	15,12%	9,55%
Panamá	0,00%	1,91%	0,72%	0,00%
República Dominicana	6,00%	4,39%	1,25%	0,00%
Brasil	1,13%	0,28%	0,00%	0,00%
Francia	0,02%	0,06%	0,00%	0,00%
Venta de Activos	1,57%	6,73%	26,06%	0,00%
Ventas	276,78%	157,64%	211,77%	0,00%
<i>España</i>	<i>8,96%</i>			
Francia	0,00%	0,00%	211,77%	0,00%
Panamá	0,00%	83,58%	0,00%	0,00%
Alemania	267,82%	74,05%	0,00%	0,00%
Coste de ventas	(275,22%)	(150,90%)	(185,71%)	0,00%
<i>España</i>	<i>(7,40%)</i>			
Francia	0,00%	0,00%	(185,71%)	0,00%
Panamá	0,00%	(85,01%)	0,00%	0,00%
Alemania	(267,82%)	(65,89%)	0,00%	0,00%
Subtotal Área Patrimonio en renta	33,44%	31,52%	44,91%	10,79%
Área Promoción:	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Ingresos por ventas	55,85%	61,55%	53,24%	39,32%
España	6,65%	0,20%	0,16%	39,32%

Rumania	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Chile	35,56%	28,00%	45,91%	0,00%
Brasil	13,64%	33,35%	7,18%	0,00%
República Dominicana	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Subtotal Área promoción	55,85%	61,55%	53,24%	39,32%
Otras:	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Ingresos hoteleros	10,71%	6,93%	1,85%	0,00%
República Dominicana	10,71%	6,93%	1,85%	0,00%
Subtotal Otras	10,71%	6,93%	1,85%	0,00%
Total	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%

d) Etapas de inversión.

1) Promoción inmobiliaria

Las distintas etapas que pueden distinguirse dentro del proceso completo de promoción y desarrollo de suelo se pueden detallar de acuerdo con las siguientes fases:

- i) Adquisición del suelo.
- ii) Financiación.
- iii) Elaboración del proyecto.
- iv) Fase de construcción.
- v) Comercialización.
- vi) Servicio Postventa.
- i) Adquisición del suelo.

Los asesores locales son los responsables de localizar y seleccionar terrenos que pueden resultar interesantes para el negocio y en su caso, tutelan el proceso de adquisición hasta que esta es autorizada por la Dirección.

En otras ocasiones, las oportunidades se presentan a través de propietarios, compañías inmobiliarias, otras promotoras o de inversores inmobiliarios en busca de socios inversores con conocimiento y experiencia en el mercado.

Como paso previo y necesario para la adquisición del suelo, MONTEBALITO realiza el estudio económico-financiero del proyecto (EEFP) que fundamentalmente incluye los siguientes elementos:

1. Costes de construcción, estimados en función de ratios.
2. Posibilidad de realizar aparcamientos, locales comerciales.
3. Rentas estimadas en función del proyecto previsto.
4. Tasa de capitalización que se aplicaría.
5. Rentabilidad de la inversión.

Posteriormente a la elección de los terrenos, se analiza la situación jurídica y administrativa, incluyendo lógicamente la ficha urbanística del mismo y la consideración de posibles problemas medioambientales de importancia relacionados con el mismo.

En todas las adquisiciones, las propuestas de compra de terrenos son analizadas por el técnico correspondiente la zona geográfica de su localización.

Una vez que una propuesta de compra de suelo ha sido aprobada por el Director de la división de promoción, la propuesta es remitida al Director General para someterla a una segunda evaluación.

Las compras de suelo relevantes requieren la aprobación de la Comisión Ejecutiva o del propio Consejo de Administración, en los que se analiza la propuesta en función de la documentación aportada y se adopta una decisión definitiva al respecto.

ii) Financiación

Como parte fundamental de la estrategia de negocio de MONTEBALITO, la búsqueda de financiaciones adaptadas a la capacidad financiera y la evolución concreta de los proyectos, es un objetivo prioritario.

El proyecto habitualmente se financia durante el período comprendido entre la adquisición del suelo y el comienzo de la construcción mediante un préstamo hipotecario o un préstamo promotor.

Siendo la metodología de financiación variada, por lo general MONTEBALITO costea la adquisición de suelo y posteriormente financia la construcción de las promociones inmobiliarias mediante financiación hipotecaria, generalmente empleando entidades de crédito locales, con los préstamos normalmente referenciados al EURIBOR y con la garantía del propio suelo y la construcción.

Como norma general, el pago del precio de adquisición del suelo se realiza en el momento en que se obtiene la escritura pública de compra; sin embargo, si el terreno en cuestión no dispone de todos los permisos necesarios para comenzar la construcción, MONTEBALITO suele realizar un pago inicial de entre el 5% y el 15% del precio total en el momento de la firma del documento privado, dejando pendiente de pago el importe restante hasta la obtención de los preceptivos permisos.

En función de los mercados en los que se opere, las condiciones de financiación son muy variadas, aunque se pueden establecer ciertos criterios generales:

- Los préstamos hipotecarios cubren entre el 70% y el 80% del precio de venta.
- Se dispone de una parte del importe a la firma del préstamo.
- Contemplan un período de carencia de entre 18 y 30 meses desde la firma.
- Durante la fase de construcción se firman contratos de compraventa con un pago inicial del 10% del precio de venta.
- A la entrega de la vivienda, los préstamos hipotecarios se amortizan o se subrogan quedando desde ese momento MONTEBALITO liberada del crédito.

iii) Elaboración del proyecto

En la estructura organizativa de MONTEBALITO, a la hora de desarrollar el proyecto, los responsables técnicos y el director de la división, en base a la información del mercado relativa a la evolución prevista de la oferta y la demanda, definen la tipología de viviendas a desarrollar, conforme a la demanda de la zona y al público objetivo al que se dirige el producto, si bien la predominante suele ser vivienda de 2-3 dormitorios.

En ese proyecto se definen la implantación del inmueble, los accesos viales y peatonales a la parcela, así como todos los detalles relativos a los servicios y acometidas que lleva aparejado cualquier desarrollo residencial.

iv) Fase de construcción

En el proceso de construcción, MONTEBALITO selecciona a los mejores profesionales externos que, junto con la contrata, son los encargados de llevar a cabo el proyecto previamente aprobado. Los técnicos que generalmente participan son:

- Un arquitecto director
- Un servicio de control de calidad
- Un estudio de ingeniería como apoyo técnico
- Un coordinador de seguridad y
- Un organismo de control técnico

MONTEBALITO no suscribe contratos de larga duración o compromisos de adjudicación de proyectos o exclusividad con ninguno de sus proveedores, sino que los contrata para cada proyecto concreto y la adjudicación se realiza mediante concurso.

Para establecer un marco de relaciones claro con el contratista, el primer paso es fijar las condiciones básicas que regirán el contrato, como son:

- El modelo de contrato.
- El pliego de condiciones.
- Las condiciones de pago.
- Condiciones de bonificación y penalización.
- Fecha de recepción de las obras.
- Responsabilidad por defectos y fallos.

Se suele elegir una empresa constructora dentro de los 2 meses posteriores a la convocatoria del concurso, al que se invita a un número de empresas que suele variar entre 4 y 6.

Para verificar que las obras se están desarrollando conforme a lo establecido en el proyecto, MONTEBALITO selecciona un técnico que realiza informes periódicos que son evaluados por la dirección de la división.

La fase de construcción se termina una vez obtenidas las cédulas de habitabilidad de todas las unidades de vivienda de la promoción.

v) Comercialización

El estudio sobre la comercialización del proyecto comienza antes de la adquisición del suelo, ya que como método directo para confirmar la bondad del emplazamiento MONTEBALITO consulta con sus principales agentes la idoneidad de la ubicación.

La comercialización de las viviendas se externaliza o subcontrata; no obstante, MONTEBALITO siempre mantiene la dirección y coordinación de la gestión de venta a través de personal propio, reservándose incluso la posibilidad de la venta directa del producto a través de sus propios canales.

La comercialización de viviendas se realiza habitualmente sobre plano mediante contratos señal, de tal forma que, en la mayoría de las promociones, en el momento de finalización y entrega de las obras, se han comercializado la práctica totalidad de las viviendas.

Cuando las viviendas son comercializadas por agentes externos a cambio de comisiones sobre la venta, estas se hacen efectivas a la entrega de la vivienda al comprador final.

vi) Servicio Postventa

El servicio postventa de MONTEBALITO es un elemento fundamental de la garantía de calidad del producto final. Con este objetivo se llevan a cabo auditorias técnicas durante la ejecución de las obras y, con carácter previo a la entrega de la vivienda, se realiza una visita junto al futuro propietario, redactando conjuntamente el listado de incidencias detectadas, de las que se hace un seguimiento completo hasta su resolución.

El detalle de los inmuebles destinados a la actividad de promoción se detalla en la tabla del apartado anterior 6.1.1.b. y se desarrolla tanto por Montebalito como por sus sociedades filiales. Los países en los que el Grupo desarrolla esta actividad son España, Francia, Rumania, Marruecos, Chile, República Dominicana y Brasil.

vii) Datos Operativos

En la siguiente tabla se incluyen los datos operativos más relevantes de la actividad de promoción residencial en los ejercicios 2013, 2014, 2015 y 2016.

	2016	2015	2014	2013
ACTIVOS INMOBILIARIOS EN PROMOCIÓN				
Promoción Residencial				
Preventas del periodo (unidades)	1		3	
Escrituras del periodo (unidades)	10	22	16	54
Stocks de activos pendientes de entrega (unidades)	126	136	158	58
Cartera de preventas a fecha (unidades)	1	6	22	
Valoración cartera residencial (miles de euros)	29.992	26.920	34.097	2.979
Metros cuadrados gestionados	10.458	11.140	13.013	2.892
Importe Neto de cifra de negocio (miles de euros)				
Promoción residencial (1)	2.711	4.405	4.777	4.572

(1) Los datos del año 2016 no están auditados.

A 31 de diciembre de 2016, el stock clasificado por zonas y tipología se desglosa como sigue:

Stock	metros cuadrados	Unidades	% en función de unidades
1ª residencia	3.025	18	14,29%
España	1.673	9	7,14%
Chile	1.352	9	7,14%
2ª residencia	6.061	63	50,00%
Brasil	4.237	51	40,48%
Francia	1.823	12	9,52%
Locales comerciales	243	1	0,79%
España	243	1	0,79%
Garajes y trasteros	1.129	44	34,92%
España	1.129	44	34,92%
Total	10.458	126	100,00%

Valtecsa ha llevado a cabo las valoraciones de los activos inmobiliarios del Grupo a 31 de diciembre de 2016. El Grupo Montebalito ha realizado las correcciones valorativas de las existencias, registrando en su Balance de Situación y Cuenta de Resultados el deterioro necesario, en el caso que el coste neto registrado esté por encima del valor de mercado calculado por el experto independiente a dicha fecha. A 31 de diciembre el deterioro realizado por el Grupo por sus activos ha sido de 287 miles de euros.

El detalle de las promociones que componen el stock a 31 de diciembre de 2016 es el siguiente.

Stock	Tipología	Año final de Obra	Unidades totales de la promoción	Stock a 31 de diciembre de 2016
Residencial Élite	1ª residencia	2009	68	8
Siete Palmas	1ª residencia	2008	80	17
Eurocan	Local Comercial	2005	61	1
Caideros	1ª residencia	s.d.	s.d.	1
Astra II	1ª residencia	2012	117	9
Secretario Artiles	1ª residencia	1999	42	27
Chiberta 1	2ª Residencia	2012	1	1
Chiberta 2	2ª Residencia	2012	1	1
Chiberta 3	2ª Residencia	2010	1	1
Arbonne 2	2ª Residencia	2012	1	1
Port Vieux	2ª Residencia	2014	6	3
Hendaya	2ª Residencia	2016	4	4
Duchatel	2ª Residencia	2016	1	1
Club Meridional	2ª Residencia	2014-2016	108	51
Total			491	126

Unidades entregadas por países	2016	2015	2014	2013
España	1	1	1	54
Chile	4	5	10	
Brasil	5	16	6	
Total	10	22	16	54

Importe neto de cifra de negocios (miles de euros)	2016	2015	2014	2013
España	323	14	14	4.572
Chile	1.726	2.004	4.119	0
Brasil	662	2.387	644	0
Total	2.711	4.405	4.777	4.572

La distribución de la cartera de promoción por localización geográfica según los metros cuadrados de superficie es la siguiente:

2) Área patrimonial.

El proceso de desarrollo en la actividad patrimonial de MONTEBALITO se centra en la selección, compra, alquiler y desinversión futura de los inmuebles que constituyen el patrimonio en renta de la Sociedad.

La actividad patrimonial de MONTEBALITO está dirigida por el Director de Patrimonio, bajo la supervisión del Director General y en última instancia del Consejo.

Una fase fundamental en esta área de negocio de patrimonio es el proceso de compra de los inmuebles y la idoneidad de las inversiones estudiadas respecto a los objetivos de negocio. Los criterios básicos a la hora de seleccionar un inmueble son:

- El mercado.
- La ubicación.
- La rentabilidad de entrada.
- La mejora potencial de rentas.
- El estado de sus instalaciones.

Todos los inmuebles para renta se adquieren habitualmente ya terminados, y preferentemente con un alto porcentaje de ocupación de inquilinos, de modo que con un ciclo de rotación de entre 4 y 5 años los inmuebles permita mejorar las rentas del mismo y obtener el máximo valor en venta para reinvertir ese capital en nuevos mercados o activos con un mayor potencial de revalorización.

Los inmuebles para renta de MONTEBALITO están ubicados actualmente en Mogán (España), Berlín (Alemania), Santo Domingo (República Dominicana) y Recife (Brasil).

En todo el proceso, desde la compra hasta la venta, MONTEBALITO recurre a los mejores operadores según el mercado del que se trate. Al igual que en la promoción, la financiación adecuada de un proyecto es fundamental en la cuenta de resultados de una operación patrimonial. Por lo general, MONTEBALITO pretende una financiación de aproximadamente el 60% de la compra, siendo una exigencia el que el cash flow del proyecto sea positivo a lo largo su explotación.

Con objeto de dar el mejor servicio y de obtener las máximas rentabilidades a sus activos, la gestión de los inmuebles se externaliza a través de un “property manager” experto en el mercado local, y cuya remuneración normalmente se establece como un porcentaje de los ingresos por rentas.

La actividad de patrimonio en Renta está realizada tanto por Montebalito, S.A. como por sus filiales. La tipología de los inmuebles a 31 de diciembre de 2016 es la siguiente:

Inmuebles (miles de euros)	Tipología	Ubicación
Villas de Tauro	Villas turísticas	España
Schonhauser	Edificio viviendas y locales	Alemania
Apartamentos Veiramar	Unidades de apartamentos	República Dominicana
Club Meridional	Unidades de vivienda	Brasil

Las rentas anuales de los inmuebles propiedad del Grupo a 31 de diciembre de 2016, al 100% de ocupación es la siguiente:

EDIFICIOS	Pais	Propiedad	m ²	Nº de unidades	Valoración (miles de euros) (1)	Tipología	Rentas Anuales
Schonhauser, Berlín	Berlín	Montebalito german Fund, GMBH	2.545	29	9.891	Viviendas	453
Villas de Tauro	Mogán, Las Palmas	Montebalito, S.A.	671	7	2.885	Viviendas	42
Apartamentos Veiramar	Santo Domingo	Veiramar, S.A.	6.757	27	12.332	Viviendas	348
Apartamentos Club Meridional	Recife	Invercasa UM, S.L.	491	4	1071	Viviendas	50
TOTAL			10.464	67	26.179		893

(1) La valoración de los inmuebles ha sido realizada por el experto independiente Valtecsa a 31 de diciembre de 2016

A continuación, se detalla los ingresos y gastos relacionados con los inmuebles en renta en los ejercicios 2013, 2014, 2015 y 2016.

Ingresos netos (miles de euros)	2016	2015	2014	2013
Inmuebles				
Edificios Alemania	1.002	1.163	1.354	1.110
Villas de Tauro	42	48	48	55
Apartamentos Veiramar	291	314	112	
Edificio Gusromares (Panamá)		138	65	
Chalets Club Meridional	55	18		
Total ingresos	1.390	1.681	1.579	1.165
Edificios Alemania	(415)	(426)	(536)	(552)
Villas de Tauro	(9)	(9)	(28)	(32)
Apartamentos Veiramar	(297)	(275)	(34)	
Edificio Gusromares (Panamá)		(62)	(65)	
Chalets Club Meridional	(28)	(9)		
Hausmann				(138)
Total gastos	(749)	(781)	(663)	(722)
Total ingresos netos	641	900	916	443

El resultado por ventas de los inmuebles de inversión del periodo comprendido entre los años 2013 y 2016 es el siguiente:

Venta de Activos	2016	2015	2014	2013
Importe de ventas	13.435	11.282	19.000	0
Hausmann 132			19.000	
Gusromares		5.982		
Schildhorn		5.300		
Dessauer	13.000			
Villas de Tauro	435			
Coste de ventas (1)	(13.360)	(10.800)	(16.662)	0
Hausmann 132			(16.662)	
Gusromares		(6.084)		
Schildhorn		(4.716)		
Dessauer	(13.000)			
Villas de taurio	(360)			
Resultado por ventas	75	482	2.338	0

(1) El Grupo Montebalito actualiza el valor de coste de sus activos en renta, en función de las valoraciones realizadas por el experto independiente, por lo que el beneficio se ha ido difiriendo a lo largo de los años en los que ha sido propiedad el Grupo.

3) Servicios turísticos.

El Grupo MONTEBALITO explota directamente los activos turísticos de su propiedad. Con el fin de desarrollar esta actividad la Sociedad cuenta con el personal propio necesario para prestar estos servicios con un equipo de profesionales con larga experiencia en el sector. Actualmente, El Grupo cuenta con un hotel de 52 habitaciones en Santo Domingo (República Dominicana). Hay que resaltar que el mercado turístico dominicano se encuentra en explotación los doce meses del año por lo que este negocio tiene un ritmo de actividad elevado y sostenido todo el año.

A cierre del ejercicio 2016, los activos destinados al sector turístico suponían un 6,08% del total de los activos del grupo, en función de su valoración y, un 12,82% del importe neto de la cifra de negocio del Grupo. La evolución del peso relativo de dicha actividad sobre el resto de actividades es el siguiente:

	2016	2015	2014	2013
Valoración activos inmobiliarios totales	112.329	115.998	157.762	87.278
Valoración activos sector turístico	2.870	3.041	2.642	
% sector turístico	2,55%	2,62%	1,67%	0,00%
	2016	2015	2014	2013
Importe Neto Cifra de Negocio	4.853	7.157	8.972	11.627
Cifra Negocio sector turístico	520	496	166	
% sector turístico	10,72%	6,93%	1,85%	0,00%

Los activos que se engloban en este sector, son el hotel Antigua Hotel Europa.

6.1.2. Indicación de todo nuevo producto y/o servicio significativo que se hayan presentado y, en la medida en que se haya divulgado públicamente su desarrollo, dar la fase en que se encuentra.

No procede.

6.2. Mercados principales

Descripción de los mercados principales en que el emisor compete, incluido un desglose de los ingresos totales por categoría de actividad y mercado geográfico para cada ejercicio durante el período cubierto por la información financiera histórica

Los mercados objetivos para MONTEBALITO se pueden dividir en dos, por un lado, el área patrimonial que se ha centrado en grandes ciudades europeas consolidadas y con recorrido al alza por la revalorización esperada de los inmuebles y las rentas generadas por los mismos, y, por otro, el área de promoción que se centra en mercados donde actualmente se dispone de experiencia y la infraestructura necesaria para desarrollar esta actividad y la

búsqueda de mercados más inmaduros pero en los que se esperan grandes tasas de crecimiento en los próximos años.

Los principales mercados en los que MONTEBALITO ha desarrollado su actividad han sido España, Francia, Alemania, Rumania, Marruecos, Chile, Brasil, Republica Dominicana y Panamá.

La distribución de la cifra de negocio, por área geográfica, durante los tres últimos ejercicios y a 31 de diciembre de 2016 ha sido la siguiente:

País	Importe (miles de euros)			
	2016	2015	2014	2013
España	596	136	156	9.633
Italia		0	0	884
Francia	1	4	2.362	0
Alemania	1.002	1.745	1.357	1.110
Panamá		51	65	0
República Dominicana	811	810	269	0
Brasil	717	2.407	644	0
Chile	1.726	2.004	4.119	0
Total	4.853	7.157	8.972	11.627

6.2.1 Situación Actual del sector inmobiliario español

El mercado inmobiliario español continúa su fase de recuperación y se confirma como un sector atractivo para la inversión. La demanda residencial crecerá durante los próximos 18 meses, hasta alcanzar un volumen superior a 470.000 viviendas en 2017. Los estudios realizados prevén que el ciclo expansivo, los bajos costes de financiación y la rentabilidad del alquiler en un entorno con tipos al 0% impulsarán el mercado.

Los estudios también prevén que los precios aumentarán entre un 3% y 5% anual, como consecuencia del aumento de la demanda y una oferta muy limitada de vivienda nueva en áreas consolidadas de las grandes ciudades. La reducción del *stock* hasta 500.000 viviendas y el fuerte crecimiento en los visados de obra nueva auguran una progresiva reactivación de la actividad promotora si no se ponen trabas a los nuevos desarrollos urbanísticos en grandes ciudades.

Se estima que el segmento comercial recuperará *momentum* en el tramo final de 2016 y en 2017 tras un primer semestre con menores volúmenes de inversión por la escasa oferta y la incertidumbre política.

El sector inmobiliario residencial está consolidando la senda de recuperación iniciada en 2014. Las ventas de vivienda se han incrementado un 16,8% en términos acumulados hasta mayo, según el Consejo General del Notariado. La demanda está liderada por las ventas de vivienda usada, que repuntan un 20% y suponen más del 91% de las ventas de pisos.

Por el contrario, las ventas de vivienda nueva continúan reduciéndose, aunque el ritmo de caída se ha reducido desde un -14% a finales de 2015 hasta un -11% en mayo de 2016. Los precios mantienen una tendencia alcista más moderada, tras haberse incrementado un 2,4%.

Las estimaciones prevén que las ventas totales de inmuebles crecerán durante los años 2016 y 2017, lo que implicará alcanzar cifras cercanas a 500.000 casas anuales y encadenar cuatro años consecutivos de incremento.

Los factores que permitirán consolidar el incremento de la demanda, en los próximos trimestres, son: un ciclo expansivo en la economía española que provocará una reducción del desempleo, y las mejoras en las condiciones de financiación gracias a las políticas monetarias del BCE con los tipos de interés cercanos al 0%.

Por otro lado, el mercado actual sitúa la vivienda como una de las escasas alternativas de inversión que permiten obtener rentabilidades superiores a la inflación en el medio plazo. La rentabilidad bruta por alquiler ha aumentado hasta un 4,58% anual según el Banco de España y supera el umbral del 10%.

Los precios continuarán subiendo de forma modesta en el conjunto de España, aunque el incremento se ha ralentizado en los primeros meses de 2016. Valoramos tres factores que seguirán impulsando los precios.

Una de las causas las encontramos en la escasez de la oferta de vivienda nueva. Esta ausencia de nueva oferta se puede acentuar en áreas ya muy consolidadas y con elevada demanda como el norte de Madrid, donde la paralización de la Operación Chamartín seguirá restringiendo la construcción de vivienda y presionando al alza los precios.

Por otro lado, los precios del suelo urbano en España repuntaron 5,2% en tasa interanual y han subido en cinco de los últimos seis trimestres. Si esta tendencia se consolida, es cuestión de tiempo que comience a repercutirse en los precios finales de la vivienda.

La tendencia actual de subidas de precios en las grandes ciudades y áreas turísticas más demandadas es el tercero de los factores. El aumento de precios en Madrid y Barcelona se está acelerando, con incrementos interanuales de 5,1% y 8,2% respectivamente y subidas ininterrumpidas durante los últimos seis trimestres.

Fuente: Estudio realizado por Bankinter fecha 2 de agosto de 2016

6.2.2 Situación Actual del sector inmobiliario alemán

El alto precio del alquiler en las grandes ciudades de Alemania, unido a los bajos tipos de interés, está compensando a muchos alemanes para apostar por la compra de viviendas como inversión refugio, aunque de media sigue muy por debajo de la media europea. El pasado año, el volumen total de hipotecas en Alemania subió un 3,5%, la mayor tasa anual en más de una década.

Y es que la siempre temida subida de precios de la vivienda en propiedad aún no ha llegado. Sin embargo, lo que sí parece una realidad es el aumento de los alemanes que se atreve a comprarse una vivienda. Un país donde el alquiler y la propiedad están prácticamente equiparados, frente a la media europea, donde por lo general un 70% vive en propiedad.

Por un lado, porque los alquileres son cada vez son más prohibitivos para una renta media, como, por ejemplo, en Berlín. A esto se suman los bajos tipos de interés y las bajas rentabilidades de los depósitos, lo que pone al activo residencial como objetivo de inversión refugio para los pequeños inversores.

Por poner un dato, los datos de Eurostat en 2014 afirman que un 52,5% de los alemanes vivía en inmuebles de su propiedad.

El crecimiento de la población urbana y la alta tasa de inmigración están presionando el mercado de viviendas, donde existe una escasa oferta de nueva construcción. Esta fuerte demanda está alimentando ahora la construcción de nuevas viviendas.

Aunque fue uno de los mayores contribuyentes al crecimiento del país, la construcción sigue siendo insuficiente para abordar toda la demanda, lo que está provocando que muchas familias con pocos recursos se alejen de las ciudades, que se están quedando para los más ricos.

Según el Bundesbank, el volumen total de hipotecas se encuentra en máximos históricos con 1,23 billones de euros en 2015, lo que supone una subida de un 3,5%, la mayor tasa anual en más de una década. Los compradores

de vivienda en Alemania siguen financiando casi un tercio de sus compras en efectivo. Por ello, la ratio medio de endeudamiento ha subido ligeramente desde el 70,3% en 2010 al 71,7% en 2015, según Interhyp, el mayor distribuidor de hipotecas de Alemania.

Fuente: Estudio realizado por idealista publicado el día 28 de abril de 2016.

6.2.3 Situación Actual del sector inmobiliario francés

En Francia el sector de la construcción está clasificado como riesgo muy alto. Sin embargo, la confianza se está recuperando lentamente. El ritmo de ventas en la nueva construcción y de vivienda de segunda mano se incrementó respectivamente en un 1,4% anual a finales de septiembre de 2015 y un 9,3% en el segundo trimestre de 2015. Por otra parte, a pesar de este ligero repunte, el volumen de actividad en el sector se mantiene por debajo de sus niveles pre-crisis. La demanda de los hogares sigue siendo débil, debido principalmente al alto coste de las viviendas y a la falta de dinamismo en el mercado laboral.

La cifra de negocios de las empresas del sector de la construcción ha descendido desde 2012. El sector de servicios inmobiliarios es el único que ha experimentado un repunte en la actividad, respaldado por el histórico aumento en el precio de las propiedades y el dinamismo del mercado del alquiler.

El sector de la construcción representa casi un tercio de las insolvencias en Francia (32,6% del total), aunque solo representa el 18% del valor. Mientras que las empresas pequeñas fueron las que se vieron más afectadas por la crisis económica, la desaceleración del crecimiento entre 2012 y 2013 fue crítico para las empresas medianas. Por lo tanto, la cifra de negocios media de las empresas insolventes, aumentó en un 10% entre enero de 2011 y junio de 2012, hasta los 650.000 euros. A pesar de que la mejora comenzó en mayo y continuó hasta octubre (con una caída de las insolvencias del 4,4%), algunas áreas todavía tienen dificultades.

Tras una caída continuada desde 2011, las ventas de viviendas se aceleraron en 2015. El impulso de las ventas fue debido a los cambios realizados en la legislación Pinel en enero de 2015 (con la posibilidad de alquilar a un descendiente o ascendiente). La demanda también se ha beneficiado de unas condiciones de financiación más favorables, con unos tipos medios que eran los más bajos de todos los tiempos en mayo de 2015. Al mismo tiempo, los precios de las viviendas de segunda mano cayeron un 7,1% desde finales de 2011, mientras que los precios de nueva construcción se han mantenido estables. Entre enero de 2012 y septiembre de 2015, para las mismas mensualidades y áreas de superficie, la capacidad de endeudamiento se incrementó en un 10% en el sector de nueva construcción y en un 17% en el sector de vivienda de segunda mano.

Sin embargo, la inversión de los hogares continúa estando influenciada por su situación financiera. En línea con la falta de una mejora notable en el mercado laboral, la tasa de desempleo sigue en un nivel muy alto en Francia (10,7% a finales de septiembre de 2015). Además, los precios aún son altos y son un obstáculo para los primeros compradores de viviendas. La proporción de propietarios se ha mantenido sin cambios desde hace 5 años, en un 57,7%.

El ajuste a la baja de los precios de las propiedades todavía no es suficiente para que a largo plazo el mercado se estabilice. Entre los países de la OCDE, Francia se sitúa como el sexto con las propiedades con el precio más sobrevalorado del mercado en relación a los ingresos de los hogares. Sin ninguna mejora real en el mercado de trabajo para apoyar a los hogares con menos ingresos, estos no podrán acceder al mercado inmobiliario, con lo que la presión a la baja sobre los precios continuará en 2016.

Fuente: Publicación de Coface de fecha 10 de diciembre 2015

6.2.4 Situación Actual del sector inmobiliario rumano

A pesar de que el mercado inmobiliario rumano parece que da buenos pasos hacia adelante, esta bonanza se nota sobre todo en el segmento comercial. La mayoría de los rumanos siguen viviendo en espacios pequeños que necesitan urgentes reformas.

Parece que el 2015 es el mejor año de la historia moderna del mercado inmobiliario rumano, que se contabiliza en más de 11.000 viviendas finalizadas en Bucarest y en sus alrededores. Además, según cálculos realizados en 2015 las instituciones financieras ofrecieron a los promotores inmobiliarios 7 préstamos a más de 30 millones de euros cada uno, en un total acumulado de 560 millones de euros. Este dinero fue destinado sobre todo para la continuación del desarrollo de edificios de oficinas y centros comerciales.

En 2014, el volumen de las transacciones inmobiliarias con propiedades comerciales (oficinas, centros comerciales, espacios industriales) se estimó en 1.120 millones de euros. Un tercio de estas transacciones fueron compras realizadas por Globalworth, la empresa de Ioannis Papalekas, que cotiza en la bolsa de Londres desde 2013. Los mayores 10 contratos de compraventa del sector vienen de empresas como GLL, CTP, NEPI, Globalworth, CA Immo e IKEA. Estos 10 contratos representan el 55% del volumen de las transacciones del 2015. Como consecuencia de sus nuevas adquisiciones, CTP pasó a ser este año el mayor propietario de espacios industriales y Globalworth llegó a superar después de sólo dos años desde su creación a la empresa austriaca Immofinanz, el líder local del sector de espacios para oficinas en los últimos 10 años. El apetito de los inversores se ha orientado hacia el oeste de Bucarest, entre Orhideea y Politecnica, como alternativa a la congestión creada en la zona Pipera.

Solamente en Bucarest se están construyendo 14 edificios de oficinas, de tamaño medio y grande, que serán entregadas a finales de 2016. La oferta de espacios de oficinas fue en 2015 un 17% mayor que en 2014, y representó unos 140.000 m². La tasa de desocupación en el mercado se situó en 2015 en aproximadamente un 13,1%.

Según un análisis realizado por la empresa de consultoría inmobiliaria Coldwell Banker los 350 proyectos inmobiliarios de Bucarest y sus alrededores contaron con 14.000 viviendas nuevas a finales de 2015, aunque ya estaban disponibles en el mercado desde hacía 2 años el 60% de estas viviendas. Según el mismo informe, el grado de absorción de las nuevas viviendas se sitúa en un 70%. De hecho, en Bucarest, el índice de accesibilidad de las viviendas, que se define como relación entre el precio por m² y el salario medio mensual, es de menos de 2, nivel semejante al año 2004.

Por otro lado, según una encuesta realizado por IRSOP para BCR – Banca para Viviendas, casi la mitad de los 7,5 millones de viviendas existentes necesitan urgentemente ser reformadas. La situación en el medio rural es incluso más grave: 3 cada de 10 casas no tienen baños en el interior.

En una encuesta en la que se le preguntaba a los rumanos a que destinan sus ahorros en vivienda la respuesta fue siguiente: reforma de las viviendas (29%), compra de una vivienda nueva (23%), compra de una casa rústica (23%), aislamiento térmico (23%), reparaciones de las instalaciones sanitarias o eléctricas (31%), compra de una centralita térmica (16%), obras en los techos y fachadas (15%), construcción de una casa (13%), reparaciones de la estructura de resistencia (11%), compra de un terreno (9%) o ampliación de la vivienda actual (8%).

Aproximadamente el 37% de estas inversiones se realizan a través de préstamos bancarios, siendo realizadas con cargo a los ahorros solo el 36% de estos proyectos.

Según un estudio realizado por Eurostat, el porcentaje de los propietarios de viviendas es del 94,7% en Rumanía, lo que supera la media europea de 64,3%. No obstante, los rumanos viven en espacios pequeños. En Rumanía, la superficie media urbana es de 40 m² por habitante, mientras que en la Unión Europea es de 90 m² en las

grandes ciudades. Asimismo, en la zona rural de Rumanía, hay una alta tasa de pobreza, causa principal de la baja calidad de las viviendas rurales.

Otro problema es la tasa de ocupación de las viviendas. En 40% de las casas viven entre 3 y 5 personas, y en 5% de las casas viven más de 6 personas. Al polo opuesto, es decir casas en las que viven una sola persona, el porcentaje es del 22,1%, mucho inferior a la media europea del 31,8%.

Asimismo, del total de las casas con un único habitante, el 59% son viviendas con propietarios que tienen una edad superior a 65 años.

Las perspectivas demográficas del país son sombrías: para 2080 se estima que la población de Rumanía será de 16,3 millones de habitantes, lo que supone una disminución de en torno al 18% en los próximos 65 años.

Fuente: Artículo de la revista Capital Publicado por el ICEX en diciembre de 2015

6.2.5 Situación Actual del sector inmobiliario chileno

Durante 2015, la venta de viviendas nuevas en el país registró un avance de 24,9% en comparación con el año anterior. De esta manera, se alcanzó una cifra de comercialización cercana a 80.000 unidades, lo cual supone un récord en la serie histórica de los últimos 12 años. El avance se concentró casi exclusivamente en el mercado de departamentos, que registró un incremento anual de 34,8% en su comercialización, frente al modesto avance de 2,2% del mercado de casas. Los 60.000 departamentos vendidos durante el año pasado constituyen un récord en la serie histórica, mientras que las casi 20.000 casas vendidas se ubican por debajo del promedio de 22.000 unidades de los últimos años.

Este escenario tan positivo para el sector encuentra su causa en la decisión de adelantar la compra de vivienda para aprovechar el beneficio fiscal. De esta manera, la firma de promesas de venta se aceleró de manera significativa durante la última parte del año, registrando cifras de comercialización récord. Ello ocurrió a pesar de que la actividad económica continuó su deterioro durante el año, junto al pesimismo en la confianza de los consumidores y condiciones crediticias más restrictivas.

En lo más reciente, durante el primer cuarto del presente año, la comercialización de viviendas nuevas exhibió un notorio deterioro en su evolución. De esta manera, la venta de viviendas retrocedió 33,9% en comparación con el mismo periodo de 2015, afectando por igual a los mercados de departamentos (-36%) y de casas (-28,2%).

No obstante, lo anterior, la cifra del primer trimestre del presente año estaría significativamente afectada por factores estacionales propios de los meses de verano, así como por la decisión de adelantar la compra de vivienda en los últimos meses del año anterior. En todo caso, en los próximos meses se espera que las cifras de ventas persistan a la baja debido, principalmente, al efecto de base de comparación extraordinariamente exigente y al proceso de normalización del mercado inmobiliario, en respuesta al mayor desempleo y al deterioro de las condiciones de acceso al crédito.

En términos monetarios, el monto total transado durante 2015 superó los 244 millones de UF, lo cual supone un avance de 30,3% con respecto al año previo, alcanzando su máximo histórico de los últimos 12 años. Nuevamente, el avance fue mayor en el mercado de departamentos (40,1%) que en el de casas (10,8%). No obstante, en ambos casos se observó un efecto precio significativo (5,3% y 8,5%, respectivamente), debido a que el valor de las unidades comercializadas aumentó más que el número de unidades vendidas.

Por otra parte, en los primeros tres meses del año el valor de las viviendas comercializadas exhibió una fuerte caída (-31,5%) en comparación con los trimestres anteriores, lo cual fue transversal tanto al mercado de departamentos (-32,7%) como al de casas (-28,7%). Dado que las unidades vendidas en este mismo periodo

mostraron variaciones de una escala similar, no existió efecto precio significativo durante el primer trimestre del año.

En cuanto a la oferta de viviendas nuevas a nivel nacional, esta promedió 85.000 unidades durante 2015, lo que supone un incremento de 14,5% frente al mismo periodo del año anterior. Se debe resaltar que en los últimos meses de 2015 se evidenció un significativo ingreso de proyectos inmobiliarios a la oferta, concentrado casi exclusivamente en departamentos.

Nuevamente, la reforma tributaria aparece como el principal factor explicativo de esta evolución, ya que las viviendas con permiso de edificación aprobado antes de 2016 tienen beneficio fiscal de estar exentas de pago de IVA.

Según tipo de vivienda, la oferta de departamentos promedió 68.500 unidades en 2015, lo cual representa un incremento de 17,6% frente al año anterior. Por otra parte, en el mercado de casas la oferta alcanzó a 16.500 unidades en el año, ubicándose 3,5% por sobre el nivel promediado el año previo.

Como consecuencia de lo anterior, y considerando que la demanda alcanzó un récord histórico durante 2015, la velocidad de ventas, medida como el número de meses necesarios para agotar la oferta existente, alcanzó a 12,8 meses, mejorando así los 13,9 meses necesarios en 2014. Según tipo de vivienda, en departamentos la velocidad de ventas promedió 13,7 meses durante 2015, lo cual se compara favorablemente con los 15,7 meses necesarios en 2014; mientras que en casas se hicieron necesarios 10 meses para agotar la oferta disponible en 2015, cifra idéntica a la del año previo.

En lo más reciente, la oferta de viviendas mantuvo su tendencia alcista durante el primer trimestre del presente año, registrando un avance anual de 12,2%. De esta manera, entre enero y marzo la oferta promedió 91.000 unidades disponibles, cifra comparable a los registros del año 2008, cuando el sector se encontró en una situación de sobre-stock. Según tipo de vivienda, la oferta de departamentos avanzó 13,5% en el primer trimestre, promediando 74.000 unidades, mientras que las casas disponibles aumentaron 7,1% en el mismo lapso de tiempo, promediando 17.000 unidades. En el primer caso, la cifra del primer trimestre se constituye como un récord en la serie histórica de los últimos años. En el segundo caso, por el contrario, las cifras de 2008 fueron más elevadas que las más recientes.

Debido a los continuos incrementos en la oferta inmobiliaria, y teniendo en cuenta que la demanda se frenó de manera brusca durante los primeros meses del presente año, las velocidades de venta exhibieron notables deterioros. Es así como entre enero y marzo se hicieron necesarios 25,8 meses para agotar las 91.000 viviendas disponibles en la oferta inmobiliaria. Esta cifra es comparable con otros episodios negativos para el sector, Según tipo de vivienda, se observaron importantes deterioros en la velocidad de ventas tanto en departamentos (29,4 meses) como en casas (16,8 meses).

Fuente: Informe de la Cámara Chilena de la Construcción de fecha de abril 2016

6.2.6 Situación Actual del sector inmobiliario brasileño

El mercado inmobiliario brasileño experimentó, en la última década, mucho dinamismo y pasó por dos fases bastante distintas. Primero, acompañado por un ciclo económico al alza, experimentó un fuerte crecimiento y registró un auge de prosperidad. Sin embargo, con la desaceleración de la economía brasileña en los últimos años, entró en una tendencia descendente significativa.

En 2008, la crisis inmobiliaria en Estados Unidos se reflejó negativamente en el mundo. Fue en la post-crisis donde la economía brasileña comenzó a mostrar signos de prosperidad y el mercado inmobiliario siguió la misma tendencia. Después de todo, con una economía fortalecida y estable, se produce una mejora en el empleo, los

ingresos y la confianza del consumidor en el futuro, características que garantizan condiciones favorables para la inversión en una propiedad.

De acuerdo con la encuesta mundial de 54 países por el Banco de Pagos Internacionales, el crecimiento de bienes raíces en Brasil fue de un 121% en los cinco años siguientes al período posterior a la crisis de 2008. Entre 2008 y 2011, el crecimiento anual fue superior al 20%.

Con el crecimiento de la demanda de inmuebles se acompañó un crecimiento significativo del crédito para la adquisición de viviendas. Este incremento de la demanda provocó, además, un incremento de los precios de los inmuebles.

De acuerdo con la Asociación Brasileña de Crédito Inmobiliario y Entidades de Ahorro (Abecip), hubo un aumento del 42% en el volumen de préstamos para la construcción y compra de inmuebles en 2011 en comparación con 2010, totalizando 79,9 mil millones R\$. 493 mil unidades fueron financiadas, un 17% más que el año anterior. Pero el valor de los bienes inmuebles aumentó un 26%, según el Índice de FipeZap. A medida que la economía siguió creciendo, con baja tasa de desempleo y crecimiento de la renta, la concesión de préstamos hipotecarios siguió aumentando en los años siguientes. En 2012, hubo otro aumento de la financiación, por un total de 82,8 mil millones R\$, un 3,6% respecto a 2011. En 2013, los números alcanzan récord, llegando a 109,2 mil millones R\$, 32% más que en el año anterior. 529,800 propiedades fueron financiadas, un 17% con respecto al 453,2 del año 2012. "Sin embargo, a partir de 2013, la economía comenzó a mostrar signos de desaceleración sobre todo en 2015". En 2014, el año de la Copa del Mundo en Brasil, se acometieron numerosas obras de infraestructura en las ciudades anfitrionas, apreciándose un incremento de los precios en sus zonas de influencia. Sin embargo, este incremento de precios vino asociado a una la desaceleración de la construcción para adecuarse a la demanda.

En 2015 ya no se registró un alza en las financiaciones. Según Abecip, fueron financiadas 538,300 unidades, terminando el año en la estabilidad con un aumento del 1,6% en comparación con 2013. Sin embargo, sumando todo el período, el incremento representa casi un 800% en nueve años hasta 2014. En relación con números, la financiación totalizó 113 mil millones R\$ y un incremento del 5,3% respecto al año anterior gracias al aumento de precios.

En 2015, sin embargo, hubo un agravamiento en el mercado inmobiliario brasileño, impulsado por la debilidad de la economía nacional, además de la incertidumbre política. Si las características del mercado en un ciclo económico de crecimiento fueron unas hipotecas más baratas y una gran demanda, ahora se produjo una reversión de estos factores, con altas tasas de interés y la escasez de crédito.

El desempleo y la inflación también son altos, por lo que el potencial comprador tiende a posponer la decisión de adquisición de vivienda. Además, se llevaron cabo modificaciones en las reglas de financiación para los bienes inmuebles usados. El límite de financiación pasó del 80% al 50%, lo que obliga al consumidor a disponer de mayores recursos propios. De acuerdo con la Abecip, la financiación alcanzó 75,6 mil millones R\$ en el año 2015, lo que representa una caída del 33%. En el año 2015 342 mil unidades fueron financiadas, debido a la reducción de ventas e ingresos.

El resultado final es que, en 2015, el precio de los inmuebles en Brasil ha tenido una caída real de un 1,32%, ya que el aumento de los precios de un 1,32% estuvo por debajo de la inflación registrada en el año.

Los promotores están ofreciendo descuentos y reducen sus inversiones en promociones, ya que el mercado está relativamente parado.

La inestabilidad en la economía brasileña influye negativamente al mercado inmobiliario ya que dicho sector tiene una alta dependencia respecto al escenario económico general; además, a este escenario ha de añadirse la inestabilidad política, que tanto perjudica la confianza de los inversores.

Así, el escenario se muestra adverso a corto plazo. La perspectiva es que hay más caída del PIB de Brasil en 2016, que hasta el segundo trimestre de 2016 ha descendido un 3,8% respecto al año anterior.

Sin embargo, hay buenas expectativas para el año 2017 si la economía comienza a ajustarse y el Gobierno Federal comenzara a organizarse no sólo en cuestiones económicas sino también en cuestiones políticas que conlleven más confianza en el futuro.

Fuente: Publicación de la Revista Globo.com de fecha 1 de abril de 2016.

6.2.7 Situación Actual del sector inmobiliario y turístico en República Dominicana.

En la actualidad hay una gran cantidad de constructores desarrollando proyectos de viviendas económicas para satisfacer la importante demanda de este tipo de producto, lo que se tardará muchos años en lograr, debido a que una gran cantidad de los ahora demandantes no pueden acreditar los ingresos requeridos para comprar una casa. En República Dominicana existe un déficit de un millón de viviendas, pero el 60 por ciento de las familias que no tienen viviendas no aspira a comprarla, porque no tienen ninguna posibilidad económica, y del 40% restante, el 60% no obtiene la calificación necesaria para obtener la financiación.

Los empresarios coinciden en que la mayor demanda de viviendas en el mercado dominicano proviene en la actualidad de la clase media baja, por lo cual consideran que en el país debe especializarse un fondo que subsidie las tasas de interés, y pueda bajar el monto de las cuotas de los préstamos para compra de casas económicas.

La gran demanda está en las viviendas económicas, con alrededor del 70%, pero también existe una amplia búsqueda de casas por parte de la clase media, por lo cual los constructores están construyendo apartamentos de entre 110 y 130 metros cuadrados.

Con respecto a la clase alta, hay una demanda menor, y las viviendas dirigidas a ese sector de la sociedad se venden, pero con menor agilidad respecto a cómo se venden las viviendas económicas.

Entre los problemas que han estado afectando al sector y al desarrollo inmobiliario en el país, destaca la falta de política en vivienda en general. Existe, además, un problema de seguridad jurídica, lo que tiene que ver con la jurisdicción inmobiliaria. Existe un serio problema con los títulos, con los terrenos deslindados.

En el mercado de la construcción disfruta de un dinamismo que se ha mantenido en los últimos años en lo que respecta a la edificación y venta de viviendas. Además, los costes de la construcción se han mantenido, al igual que los precios de ventas de las viviendas para el cliente final

En materia de planificación de los terrenos el Estado está haciendo un esfuerzo para que haya un ordenamiento territorial general en la República Dominicana. Las ciudades, especialmente la capital de la República, han tenido un crecimiento vegetativo que se ha debido básicamente a la intervención del sector privado. Sin embargo, hay señales de que las autoridades están afrontando la necesidad de participar en este proceso, dando prioridad al crecimiento vertical de la ciudad, lo que permitiría una mayor rentabilidad de los servicios públicos y un crecimiento más organizado de la ciudad.

El alquiler constituye un segmento del mercado inmobiliario muy importante en la República Dominicana, que genera millones de pesos al año; sin embargo, es un sector desorganizado, condicionado por la informalidad, y con leyes deficientes, que no le permiten un desarrollo saludable.

A pesar de las pocas estadísticas sobre alquileres de inmuebles que existen en el país, se ha podido deducir que este sector aporta el 5 por ciento al Producto Interno Bruto.

Pese a que el mercado de ofertas y demandas de alquileres genera un gran movimiento económico, no se percibe como importante, lo que se puede atribuir a que es un sector muy disperso y segregado. El mercado formal de alquileres, manejado por profesionales de los bienes raíces, no llega al 60 por ciento, porque también intervienen abogados, administradores y otros profesionales, así como personas comunes que se dedican informalmente al negocio.

Dentro de la oferta de alquiler hay una modalidad que está tomando auge en el país, y es el alquiler a corto plazo que representa un nicho de mercado importante. El alquiler a corto plazo podría contribuir al desarrollo de las áreas turísticas del país y también a motivar a los dominicanos a que hagan turismo interno, al poder contar con la opción de alquilar una villa o apartamento y viajar con familiares y amigos.

Por lo que respecta al turismo, República Dominicana es un país turístico por excelencia y dispone de casi 70.000 habitaciones en la gama alta. Las cadenas hoteleras españolas, 18 en total, detentan más del 60% de ellas. Los turistas extranjeros hacen estancias medias de 8,3 noches y sus zonas de destino principales son Punta Cana-Bávaro, La Romana, Puerto Plata y Samaná. La inmensa mayoría se acoge al "todo incluido" y no sale apenas del recinto del hotel ni hace gasto adicional en el país. Durante 2015 el país recibió 5,7 millones de visitantes no residentes. De ellos, 4,8 millones de extranjeros y 0,9 millones dominicanos residentes en el exterior. Por nacionalidades, destacan los estadounidenses que, junto con canadienses y mejicanos, aportan el 57,6% del contingente total. Siguen luego Alemania (246.000), Francia (230.000), España (172.000) y Venezuela (167.000). Rusia ha descendido mucho en los dos últimos años. Datos preliminares indican que se sobrepasaron 6.110 M\$ de ingresos por este concepto, consolidando el sector su posición como verdadero pilar del PIB y el empleo nacionales; una línea en la que el Gobierno se propone refrendar con su objetivo de alcanzar 10 millones de visitantes en 2020.

Fuente: Informe Económico y Comercial del ICEX año 2016

6.2.8 Situación Actual del sector inmobiliario en Marruecos.

El gobierno marroquí ha alcanzado avances significativos en la modernización de las estructuras económicas y financieras y la actualización del marco legal e institucional, con el objetivo de acelerar la tasa de crecimiento sostenible de la economía marroquí y mejorar las condiciones de vida de los ciudadanos. Marruecos emprendió una serie de reformas para actualizar y mejorar el marco jurídico e institucional de la empresa y hacer frente a una demanda social creciente. A principios del mes de noviembre 2016, el Banco de Marruecos había revisado al alza las previsiones de crecimiento de la economía del país fijándolo en el 3,2 % para el próximo ejercicio, por lo que la economía marroquí podría crecer un 4% en 2017. Al tiempo, la inflación se reducirá hasta el 1,2% a finales de año; así como del mercado de trabajo, cuya tasa de desempleo se sitúa en el 8,6% de la población activa. En cuanto al sector de la construcción Marruecos vivirá un período de alza con un incremento medio anual superior al 4%, muy por encima del crecimiento del PIB de este año, y de la media del 1,26% anual registrada por el sector entre 2011 y 2015. Esta bonanza de su economía también ha llegado al sector residencial de la mano del aumento del poder adquisitivo de las familias lo cual se ha dejado sentir en el consumo y en la vivienda.

Estas buenas noticias permiten cuestionar si es un buen momento para la inversión inmobiliaria en el país norteafricano. Marruecos está en un momento favorable para coger inversión inmobiliaria extranjera, ofreciendo sostenibilidad de resultados al no contemplar crecimientos descontrolados en el sector, que desde hace un decenio viene trabajando con el máximo rigor jurídico con un marco laboral igualmente estable, con la creación de 60.000 nuevos puestos de trabajo anuales.

Los cuatro aspectos que apoyan la inversión en el sector: que la legislación marroquí no diferencia entre inversores locales y foráneos, que no hay restricciones de capital, que cuenta con el apoyo gubernamental, y la libre repatriación de beneficios y capitales. Para poder ofrecer todas estas ventajas el gobierno de Marruecos protege al inversor, ha acometido una profunda reforma del marco legal, ofrece incentivos fiscales y cuenta con

instrumentos de alcance internacional, sobre todo a partir de su adhesión a la OCDE. Además, de la posición geoestratégica de su país en el continente africano, su proximidad con Europa, los acuerdos de libre comercio que tiene establecidos con más de medio centenar de países en todos los continentes (un mercado de más de 1.000 millones de consumidores, equivalentes al 60% del PIB mundial), salarios competitivos, un bajo coste de la exportación y una baja tasa fiscal.

En relación a la vivienda, la tradición es de la tenencia en propiedad y no el régimen de alquiler, que hay una clase media emergente, con potencial de compra, por lo que Marruecos se configura como un mercado potencial muy importante.

El 20,7% de los jóvenes menores de 30 años tienen necesidad de vivienda inmediata, su preferencia es la compra, no el alquiler, este porcentaje equivale a 1,4 millones de familias, las necesidades de vivienda inmediata se cifran en 1,512 millones de nuevas unidades.

Los cuatro puntos que son favorables a la inversión en el inmobiliario marroquí: ser un país con un desarrollo homogéneo y estable, tener un buen sistema bancario y financiero, su estabilidad y seguridad jurídica y sus infraestructuras del transporte y las comunicaciones.

En el tema de la financiación para la empresa promotora y para la compra de suelo, estaba entre el 50% y el 80%; para la edificación, es variable en función del cumplimiento del plan de venta. Para el comprador indicó que el crédito resulta de obtención fácil, con un tipo medio era del 4,5% fijo a 25 años.

Los cuatro aspectos favorables a una inversión inmobiliaria en el país: seguridad jurídica, las semejanzas legales entre Marruecos y España, la necesidad de formar un buen equipo de trabajo y la posibilidad de establecer obligaciones contractuales en origen.

Fuente: Asociación de promotores de Cataluña. 22 de noviembre 2016.

6.3 Cuando la información dada de conformidad con los puntos 6.1. y 6.2. se haya visto influenciada por factores excepcionales, debe mencionarse este hecho.

La actividad de la Sociedad no se ha visto afectada por factores excepcionales distinto de las operaciones descritas. No obstante, la Sociedad se ve afectada por los factores descritos en la sección “Factores de Riesgo” del presente Folleto.

6.4. Grado de dependencia del emisor.

Si es importante para la actividad empresarial o para la rentabilidad del emisor, revelar información sucinta relativa al grado de dependencia del emisor de patentes o licencias, contratos industriales, mercantiles o financieros, o de nuevos procesos de fabricación.

La actividad empresarial desarrollada por el Grupo no está sujeta a patentes u otro tipo de derechos de propiedad intelectual por lo que no hay aspectos reseñables que destacar en este sentido.

Asimismo, tanto la línea de promoción inmobiliaria como de explotación de activos inmobiliarios en régimen de alquiler son sectores de actividad perfectamente regulados sobre los que existen los requisitos legales relativos a la existencia de las preceptivas licencias.

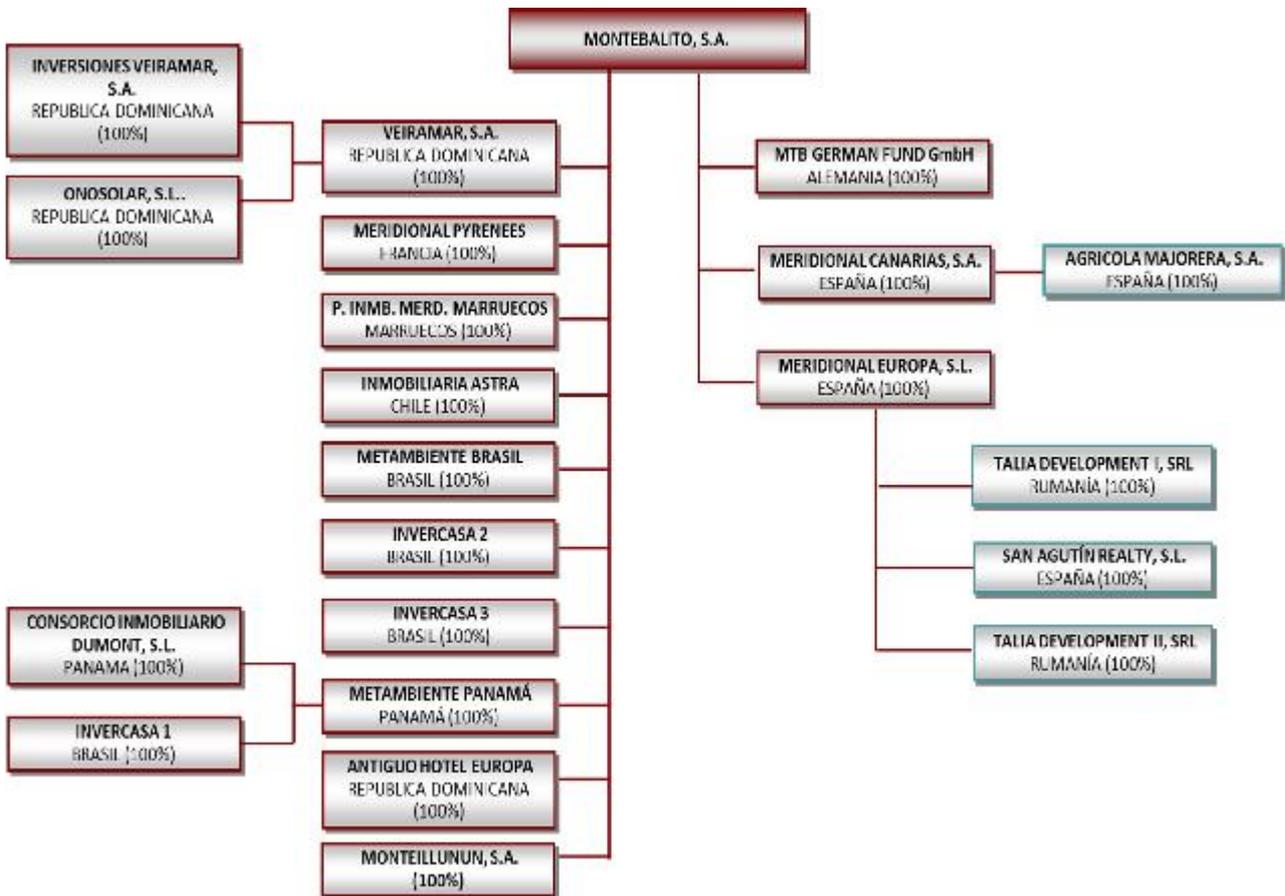
6.5. Declaración relativa a la posición competitiva del emisor.

No se ha realizado ninguna declaración específica con relación a la posición competitiva.

7. ESTRUCTURA ORGANIZATIVA

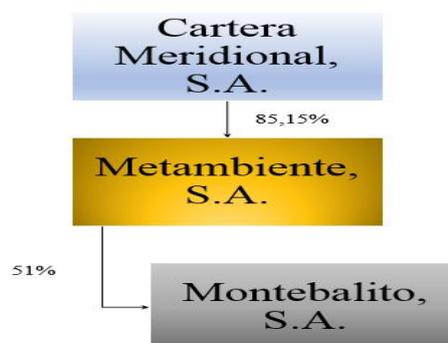
7.1. Breve descripción del grupo

MONTEBALITO, S.A. es la sociedad dominante de un grupo de sociedades cuyos componentes más significativos, a fecha del presente Folleto, están relacionados en el siguiente esquema:



Todas las sociedades del Grupo consolidan sus negocios en la matriz por los métodos de integración global.

Montebalito está integrado a su vez en el Grupo Cartera Meridional, cuya posición en el Grupo es la siguiente:



En cualquier caso, el control mayoritario de los derechos de voto de Montebalito, S.A. lo ostenta D. José Alberto Barreras Barreras con el 83,37% de los derechos de voto de forma directa, indirecta y a través de acciones concertadas con otras sociedades según se detalla en el punto 18.4 de este Documento de Registro y en el punto B.6 de la Nota de Síntesis.

7.2. Filiales significativas.

A continuación, se incluye una lista de las filiales y empresas asociadas más significativas de MONTEBALITO, S.A., con indicación de su denominación, país de constitución o residencia y porcentaje de titularidad directa o indirecta de la sociedad en las mismas.

Sociedad Participada	Actividad	Sociedad Tenedora	País	% de Particip. Directa	% de Particip. Indir.
Agrícola Majorera, S.A.	Agrícola	Meridional Canarias, S.A.	España	-	100%
Monteillunum, S.A.	Inmobiliaria	Montebalito, S.A.	España	100%	-
Meridional Europa, S.L.	Inmobiliaria y Promotora	Montebalito, S.A.	España	100%	-
San Agustín Realty, S.L.	Inmobiliaria y Promotora	Montebalito, S.A.	España	-	100%
Montebalito German Fund GmbH	Inmobiliaria	Meridional Europa, S.L.	Alemania	100%	-
Meridional Canarias, S.A.	Promotora	Montebalito, S.A.	España	100%	-
Talia Development One, S.R.L.	Promotora	Montebalito, S.A.	Rumanía	-	100%
Talia Development Two, S.R.L.	Promotora	Meridional Europa, S.L.	Rumanía	-	100%
Veiramar, S.A.	Promotora	Montebalito, S.A.	República Dominicana	100%	-
Inversiones Veiramar	Promotora	Veiramar, S.A.	República Dominicana	-	100%
Onosolar	Promotora	Veiramar, S.A.	República Dominicana	-	100%
Metambiente Brasil, S.A.	Promotora	Montebalito, S.A.	Brasil	100%	-
Inmobiliaria Astra, S.A.	Promotora	Montebalito, S.A.	Chile	100%	-
Metambiente Panamá, S.A.	Inmobiliaria	Montebalito, S.A.	Panamá	100%	-
Consortio Dumont	Inmobiliaria	Metambiente Panamá, S.A.	Panamá	-	100%
Antiguo Hotel Europa, S.A.	Hotelera	Montebalito, S.A.	República Dominicana	100%	-
Invercasa Um	Promotora	Metambiente Panamá, S.A.	Dominicana	-	100%
Invercasa Dois	Promotora	Montebalito, S.A.	Brasil	100%	-
Invercasa Treis	Promotora	Montebalito, S.A.	Brasil	100%	-
Inmobiliaria Meridional Marruecos	Promotora	Montebalito, S.A.	Marruecos	100%	-
SAS Meridional Pyrennes	Promotora	Montebalito, S.A.	Francia	100%	-

Los porcentajes indicados en el anterior esquema indican, además del porcentaje de participación, el porcentaje de control ya que estos dos son coincidentes.

Modificaciones más importantes del Grupo Montebalito

En cuanto a las variaciones del perímetro de consolidación, véase el Apartado 5.1.5 del presente Documento de Registro en cuanto las principales operaciones del Grupo durante el ejercicio 2014

8. PROPIEDAD, INSTALACIONES Y EQUIPO

8.1. Inmovilizado material tangible

Información relativa a todo inmovilizado material tangible existente o previsto, incluidas las propiedades arrendadas, y cualquier gravamen importante al respecto.

	INMOVILIZADO MATERIAL (miles de euros)				
	2.012	Altas	Bajas	Reclasificaciones	2.013
Coste					
Terrenos	614			16	630
Inmuebles para uso propio	276			100	376
Instalaciones Técnicas y Mobiliario y otros	45.566	201		779	46.546
Total Coste	46.456	201	0	895	47.552
Amortizaciones Acumuladas					
Inmuebles para uso propio	(114)	(9)		(36)	(159)
Instalaciones Técnicas, Mobiliario y otros	(5.545)	(1.140)		(586)	(7.271)
Total Amortizaciones Acumuladas	(5.659)	(1.149)	0	(622)	(7.430)
Deterioros					
Terrenos	0	(29)		(9)	(38)
Instalaciones Técnicas y Mobiliario y otros	(19.537)	3.434			(16.103)
Total Deterioros	(19.537)	3.405		(9)	(16.141)
Neto	21.260	2.457		264	23.981

	INMOVILIZADO MATERIAL (miles de euros)												
	2.013	Altas	Bajas	Adiciones	Tipo de cambio	Reclas y otros ajustes	2.014	Altas	Bajas	Salidas perimetro de consolidación	Tipo de cambio	Reclas y otros ajustes	2.015
Coste													
Terrenos	630			90	10	(504)	226			(12)	9	81	304
Inmuebles para uso propio	376	2		1.685	9		2.072			(354)	15	(81)	1.651
Instalaciones Técnicas y Mobiliario y otros	46.546	212	(72)	157	3		46.846	205		(45.745)	7		1.313
Total Coste	47.552	214	(72)	1.932	22	(504)	49.144	205	0	(46.112)	31	0	3.268
Amortizaciones Acumuladas													
Inmuebles para uso propio	(159)	(8)					(167)	(34)		0	(7)	48	(160)
Instalaciones Técnicas, Mobiliario y otros	(7.271)	(1.251)					(8.650)	(985)		8.524	(8)	(4)	(1.123)
Total Amortizaciones Acumuladas	(7.430)	(1.259)	0	0	0	(128)	(8.817)	(1.019)	0	8.524	(15)	44	(1.283)
Deterioros													
Terrenos	(38)	0					(38)		8	30			0
Inmuebles para uso propio		(416)					(416)		4	412			0
Instalaciones Técnicas y Mobiliario y otros	(16.103)	225				128	(15.750)	(97)		15.900		(53)	0
Total Deterioros	(16.141)	(191)	0	0	0	128	(16.204)	(97)	12	16.342	0	(53)	0
Neto	23.981	(1.236)	(72)	1.932	22	(504)	24.122	(911)	12	(21.245)	16	(9)	1.985

	Inmuebles de inversión (miles de euros)					
	2012	Reclas	Altas	Ajuste de valor año anterior	Ajuste valor razonable	2013
Coste						
Terrenos	6.317	2.000			885	9.202
Construcciones	29.664	1.823	222	(18)	(622)	31.069
Total Coste	35.981	3.823	222	(18)	263	40.271

	Inmuebles de inversión (miles de euros)												
	2013	Altas	Bajas	Adiciones	Variaciones tipo de cambio	Ajuste valor razonable	2014	Altas	Bajas	Trasposos	Variaciones tipo de cambio	Ajuste valor razonable	2015
Coste													
Terrenos	9.202		(2.947)	1.997		(690)	7.562		(1.972)	1.134	208	543	7.475
Construcciones	31.069	47	(13.583)	7.503	(268)	2.865	27.633	120	(8.831)	4.538	831	1.955	26.246
Total Coste	40.271	47	(16.530)	9.500	(268)	2.175	35.195	120	(10.803)	5.672	1.039	2.498	33.721

Durante el periodo histórico analizado, destaca la incorporación de inmuebles de inversión en la ampliación de capital del año 2014 así como la salida del perímetro de consolidación de todos los activos materiales e intangibles del área de renovables producida en el año 2015.

Por lo que respecta a las desinversiones, en el año 2014 se produce la venta del edificio de Hausmann en París. En el año 2015, se realizan las ventas del edificio Gusromares en Panamá y del edificio Schildhorn en Berlín.

Cabe destacar, en las variaciones de perímetro y altas del ejercicio 2014, la incorporación de los activos correspondientes a las sociedades adquiridas por Montebalito comentadas en el apartado 5.1.5 de este Documento de Registro que ha supuesto un incremento del coste bruto.

Al 31 de diciembre de 2013 no existen elementos totalmente amortizados. Para los ejercicios 2014 y 2015, existían elementos totalmente amortizados por importe de 151 miles de euros y 441 miles de euros respectivamente.

Las sociedades del Grupo Montebalito tienen contratadas pólizas de seguros para dar cobertura razonable a posibles riesgos sobre los inmovilizados afectos a la explotación con límites y coberturas adecuadas al valor de los mismos.

La totalidad del inmovilizado material se encuentra afecto a la explotación y debidamente asegurado y están sujetos a los gravámenes indicados en los apartados 3.1.2, 3.2.1 y 10.3.1 del presente Documento de Registro

Por lo que respecta a las desinversiones, en el año 2014 se produce la venta del edificio de Hausmann en París. En el año 2015 se realizan las ventas del edificio Gusromares en Panamá y del edificio Schildhorn en Berlín.

En el siguiente detalle se adjunta una tabla con las siguientes magnitudes a fecha de 31 de diciembre de 2016:

	Definición	Descripción	2016	2015	2014	2013
GAV	Gross Assets Value (GAV) es la suma del Activo Total más las plusvalías latentes inmobiliarias no incorporadas en el Balance de Situación del Grupo. Las plusvalías latentes se definen como la diferencia entre el coste neto contabilizado y el valor de mercado de los activos	Activo Total (a)	126.365	123.729	159.667	105.697
		Plusvalías Inmobiliarias no incorporadas (b)	14.437	10.599	14.058	7.532
		GAV (a + b)	140.802	134.328	173.725	113.229

A continuación, se explica cómo se ha calculado el GAV del Grupo Montebalito para los años 2013, 2014, 2015 y 2016:

2016

DETALLE NNAV POR NEGOCIOS (miles de euros)	ACTIVO (1)	PRESTAMOS (2)	OTROS PASIVOS (3)	PATRIMONIO NETO (4)	PLUSVALIAS Y ACTIVOS LATENTES (5)	NAV (6)	IMPUESTOS DIFERIDOS PLUSVALIAS LATENTES (7)	NNAV
Negocio patrimonial								0
- Schonhauer, Berlín	9.891	3.900		5.991		5.991	0	5.991
- Villas Tauro, Mogán.	2.885			2.885		2.885	0	2.885
- Sede Las Palmas: General Vives 35				0		0	0	0
- Veiramar	12.332	716		11.616		11.616	0	11.616
- Chalets Club Meridional	1.071			1.071		1.071	0	1.071
- Depósitos y otras inversiones financieras	2.971			2.971		2.971	0	2.971
- Tesorería	9.854			9.854		9.854	0	9.854
- Resto circulante	1.233		1.787	(554)		(554)	0	(554)
- Provisiones			8	(8)		(8)	0	(8)
- Impuestos diferidos	32		2.600	(2.568)		(2.568)	0	(2.568)
Subtotal Negocio Patrimonial	40.269	4.616	4.395	31.258	0	31.258	0	31.258
Negocio Promoción Inmobiliaria								
- Veiramar III	14.847			14.847	673	15.520	(182)	15.338
- Solar Porchela	2.371			2.371	287	2.658	(77)	2.581
- Club Meridional	11.737			11.737	1.714	13.451	(103)	13.348
- Terreno Club Meridional	204			204	645	849	(39)	810
- Terreno Minha casa Minha vida	77			77	36	113		113
- Astra	2.462			2.462	2.172	4.634	(543)	4.091
- Suelo Marruecos	5.486			5.486	0	5.486	0	5.486
- Chiberta 1	813			813	203	1.016	(51)	965
- Chiberta 2	1.336			1.336	115	1.451	(29)	1.422
- Chiberta 3	2.177	319		1.858	115	1.973	(29)	1.944
- Arbonne 2	932			932	127	1.059	(42)	1.017
- Port Vieux	3.954	2.263		1.691	636	2.327	(212)	2.115
- Hendaya	1.298			1.298	(0)	1.298	0	1.298
- Duchatel	927			927	293	1.220	(98)	1.122
- Promoción Élite, S. Fernando.	1.922	2.345		(423)	633	210	(158)	52
- Local Eurocan, Las Palmas	369			369	142	511	(36)	476
- Suelo Turístico: Playa Balito	7.387			7.387	2.307	9.694	(577)	9.117
- Suelo Comercial: Maspalomas	6.110			6.110	0	6.110	0	6.110
- Suelo Industrial: Hellín	469			469	1	470	(0)	470
- Suelo residencial: María Lombillo	837			837	303	1.140	(76)	1.064
- Suelo Industrial: El Molar	1.572			1.572	98	1.670	(25)	1.646
- Suelo Oficinas: Bucarest	4.391			4.391	0	4.391	0	4.391
- Resto de suelos	669			669	30	699	(9)	690
- Resto de circulante	723		987	(264)		(264)	0	(264)
- Provisiones			431	(431)		(431)	0	(431)
- Impuestos diferidos	776		955	(180)		(180)	0	(180)
- Tesorería	2.362			2.362		2.362	0	2.362
Subtotal Negocio Promoción	76.207	4.927	2.373	68.907	10.530	79.437	(2.284)	77.153
Otros Negocios								0
Promociones y Activos para la venta								0
Otros activos y pasivos								0
- HOTEL Antiguo Hotel Europa	1.590			1.590	1.280	2.870	(346)	2.524
- Sede Las Palmas: General Vives 35	403			403		403	0	403
- Finca Fuerteventura	1.084			1.084	483	1.567	(121)	1.446
- Otro inmovilizado	192			192		192	0	192
- Impuestos diferidos	2.473		716	1.757	2.144	3.901	0	3.901
- Resto de circulante	241		243	(2)		(2)	0	(2)

- Tesorería	1.595			1.595	1.595	0	1.595
- Deuda corporativa	2.134		5.806	(3.672)	(3.672)	0	(3.672)
- Otros activos y pasivos financieros	175		416	(241)	(241)	0	(241)
- Provisiones corto plazo				0	0	0	0
Subtotal Otros activos y pasivos	9.888	0	7.181	2.707	3.907	6.614	(466)
TOTAL BALANCE	126.365	9.543	13.950	102.872	14.437	117.309	(2.751)

a) Total Activo (1)	126.365
b) Plusvalías y activos latentes (5)	14.437
Total GAV (a+b+c)	140.802

a) Patrimonio Neto (4)	102.872
b) Plusvalías y activos latentes (5)	14.437
Total NAV (a+b+c)	117.309

a) NAV (6)	117.309
c) Impuestos asociados a plusvalías (7)	(2.751)
Total NNAV (a+b+c)	114.559

2015

DETALLE NNAV POR NEGOCIOS (miles de euros)	ACTIVO (1)	PRESTAMOS	OTROS PASIVOS	PATRIMONIO NETO (4)	PLUSVALIAS Y ACTIVOS LATENTES (5)	NAV (6)	IMPUESTOS DIFERIDOS PLUSVALIAS LATENTES (7)	NNAV
Negocio patrimonial								
- Dessauer Strasse, Berlín	9.469	3.880	214	5.375		5.375	0	5.375
- Schonhausser, Berlín	8.337	2.702	181	5.454		5.454	0	5.454
- Villas Tauro, Mogán.	3.071	0	0	3.071		3.071	0	3.071
- Veiramar	12.022	557	830	10.635		10.635	0	10.635
- Chalets Club Meridional	822	0	0	822		822	0	822
- Depósitos y otras inversiones financieras	2.275	0	0	2.275		2.275	0	2.275
- Tesorería	3.508	0	0	3.508		3.508	0	3.508
- Resto circulante	181	0	0	181		181	0	181
- Impuestos diferidos		0	2.637	(2.637)		(2.637)	0	(2.637)
Subtotal Negocio Patrimonial	39.685	7.139	3.862	28.684	0	28.684	0	28.684
Negocio Promoción Inmobiliaria								
- Veiramar III	14.808	0	1.023	13.785	373	14.158	(101)	14.057
- Solar Porchela	2.295	0	159	2.136	253	2.389	(68)	2.321
- Club Meridional	9.404	0	510	8.894	406	9.300	(589)	8.711
- Terreno Club Meridional	163	0	0	163	510	673	(40)	633
- Astra	3.132	0	0	3.132	2.672	5.804	(601)	5.203
- Suelo Marruecos	5.638	0	0	5.638	2	5.640	(1)	5.640
- Chiberta 1	813	539	0	274	335	609	(84)	525
- Chiberta 2	1.336	0	0	1.336	304	1.640	(76)	1.564
- Chiberta 3	2.178	0	0	2.178	456	2.634	(114)	2.520
- Arbonne 2	933	0	0	933	175	1.108	(58)	1.050
- Port Vieux	3.964	2.163	981	820	797	1.617	(266)	1.351
- Duchatel	721	0	0	721	31	752	(10)	742
- Hendaya	1.284	0	0	1.284	243	1.527	(81)	1.446
- Promoción Élite, S. Fernando.	2.086	2.163	0	(77)	(39)	(116)	10	(106)
- Local Eurocan, Las Palmas	369	0	0	369	178	547	(45)	503
- Suelo Turístico: Playa Balito	7.272	0	0	7.272	2.142	9.414	(536)	8.879
- Suelo Comercial: Maspalomas	6.100	0	0	6.100	0	6.100	0	6.100
- Suelo Industrial: Hellín	474	0	0	474	0	474	0	474
- Suelo Industrial: El Molar	1.650	0	0	1.650	0	1.650	0	1.650
- Suelo Oficinas: Bucarest	4.411	0	0	4.411	0	4.411	0	4.411
- Resto de activos	667	0	0	667	34	701	(9)	692
- Resto de circulante	1.135	0	0	1.135	0	1.135	0	1.135
- Provisiones largo plazo	0	0	0	0	0	0	0	0
- Provisiones Corto plazo	0	0	100	(100)	0	(100)	0	(100)
- Tesorería	134	0	0	134	0	134	0	134
- Impuestos diferidos	0	0	588	(588)	0	(588)	0	(588)
Subtotal Negocio Promoción	70.967	4.865	3.361	62.741	8.872	71.613	(2.668)	68.946
Otros Negocios								0
Promociones y Activos para la venta								0
Otros activos y pasivos								0
- HOTEL Antiguo Hotel Europa	1.372	0	0	1.372	1.669	3.041	(451)	2.590
- Sede Las Palmas: General Vives	423	0	0	423	(39)	384	10	394
- Finca Fuerteventura	1.084	0	0	1.084	97	1.181	(24)	1.157
- Renta Variable	1.483	0	195	1.288	0	1.288	0	1.288

- Impuestos diferidos	3.416	0	971	2.445	2.445	0	2.445	
- Resto de activos financieros	3.584	0	0	3.584	3.584	0	3.584	
- Resto de circulante	1.322	0	2.920	(1.598)	(1.598)	0	(1.598)	
- Tesorería	393	90	0	303	303	0	303	
- Deuda corporativa		0	2.514	(2.514)	(2.514)	0	(2.514)	
- Devolución Prima a accionistas		0	2.017	(2.017)	(2.017)	0	(2.017)	
- Otros activos y pasivos financieros	0	0	0	0	0	0	0	
- Provisiones corto plazo		0	0	0	0	0	0	
Subtotal Otros activos y pasivos	13.077	90	8.617	4.370	1.727	6.097	(465)	5.632
TOTAL BALANCE	123.729	12.094	15.840	95.795	10.599	106.394	(3.133)	103.261

a) Total Activo (1)	123.729
b) Plusvalías y activos latentes (5)	10.599
Total GAV (a+b+c)	134.328
a) Patrimonio Neto (4)	95.795
b) Plusvalías y activos latentes (5)	10.599
Total NAV (a+b+c)	106.394
a) NAV (6)	106.394
c) Impuestos asociados a plusvalías (7)	(3.133)
Total NNAV (a+b+c)	103.261

2014

DETALLE NAV POR NEGOCIOS (miles de euros)	ACTIVO (1)	PRESTAMOS	OTROS PASIVOS	PATRIMONIO NETO (4)	PLUSVALIAS Y ACTIVOS LATENTES (5)	NAV (6)	IMPUESTOS DIFERIDOS PLUSVALIAS LATENTES (7)	NNAV
Negocio Renovables								
- Parques Villabrázaro (5,5 MW)	9.451			9.451	(17)	9.434	5	9.439
- Parque La Carolina (2,1 MW)	2.112	6.695		(4.583)	0	(4.583)	0	(4.583)
- Parque Taracena (3 MW)	5.958			5.958	4.488	10.446	(1.346)	9.100
- Parque Basilicata (1,5 MW)	2.399			2.399	304	2.703	(82)	2.621
- Parque Basilicata (1 MW)	1.999		1.416	583	197	780	(53)	727
- Tejado La Moa (0,1 MW)	211			211	68	279	(20)	259
- Suelo Anzi	12			12	0	12	0	12
- Suelo Fama	117			117	0	117	0	117
- Resto de Activos no corrientes	629		(1)	630	0	630	0	630
- Resto de circulante	1.900		1.923	(24)	0	(24)	0	(24)
- Provisiones a largo plazo			816	(816)	0	(816)	0	(816)
- Depósitos	629			629	0	629	0	629
- Tesorería	2.436			2.436	0	2.436	0	2.436
Subtotal Negocio Renovables	27.853	6.695	4.155	17.003	5.040	22.043	(1.497)	20.546
Negocio patrimonial								0
- Dessauer Strasse, Berlín	8.363	3.968	387	4.008		4.008	0	4.008
- Schonhaußer, Berlín	8.232	2.778	320	5.134		5.134	0	5.134
- Schildhorn	4.714	2.476	316	1.922		1.922	0	1.922
- Villas Tauro, Mogán.	3.411	0		3.411		3.411	0	3.411
- Gusromares	5.543	291	1.161	4.091	(7)	4.084	2	4.086
- Veiramar	4.932			4.932		4.932	0	4.932
- Depósitos	2.475			2.475		2.475	0	2.475
- Tesorería	1.223			1.223		1.223	0	1.223
Subtotal Negocio Patrimonial	38.893	9.513	2.184	27.196	(7)	27.189	2	27.191
Negocio Promoción Inmobiliaria								
- Veiramar I	1.569			1.569	306	1.875	(77)	1.799
- Veiramar II	3.339	137		3.202	433	3.635	(108)	3.527
- Veiramar III	13.634		8.706	4.928	77	5.005	(19)	4.986
- Solar Porchela	2.140			2.140	467	2.607	(117)	2.490
- Club Meridional	12.938		2.739	10.199	199	10.398	(12)	10.386
- Terreno Club Meridional	215			215	0	215	0	215
- Astra	4.345		866	3.479	1.819	5.298	(455)	4.843
- Suelo Marruecos	5.037			5.037	0	5.037	0	5.037
- Chiberta 1	800	224	284	292	329	621	(110)	512
- Chiberta 2	1.321	224	468	629	293	922	(98)	824
- Chiberta 3	2.169	514	769	886	433	1.319	(144)	1.175
- Arbonne 2	927		329	598	164	762	(55)	708
- Port Vieux	3.929	2.036	1.392	501	780	1.281	(260)	1.021
- Hendaya	722	239	256	227	0	227	0	227
- Promoción Élite, S. Fernando.	2.100	2.109		(9)	234	225	(70)	155
- Local Eurocan, Las Palmas	369	0		369	162	531	(49)	482

- Suelo Turístico: Playa Balito	7.332	0		7.332	1.846	9.178	0	9.178
- Suelo Comercial: Maspalomas	5.974			5.974	20	5.994	(6)	5.988
- Suelo Industrial: Hellín	549		401	148		148	0	148
- Suelo Industrial: El Molar	1.490		23	1.467		1.467	0	1.467
- Suelo Oficinas: Bucarest	4.746			4.746		4.746	0	4.746
- Otros suelos y restos	168			168		168	0	168
- Resto de circulante	21		333	(312)		(312)	0	(312)
- Provisiones largo plazo			0	0		0	0	0
- Provisiones Corto plazo			0	0		0	0	0
- Tesorería	1.220		1.230	(10)		(10)	0	(10)
Subtotal Negocio Promoción	77.054	5.483	17.795	53.776	7.562	61.338	(1.579)	59.760
Otros Negocios								0
Promociones y Activos para la venta								0
Otros activos y pasivos								0
- Antiguo Hotel Europa	1.380			1.380	1.262	2.642	(316)	2.327
- Sede Las Palmas: General Vives 35	384			384	0	384	0	384
- Finca Fuerteventura	1.103			1.103	131	1.234	(60)	1.174
- Renta Variable	2.145	0		2.145		2.145	0	2.145
- Depósitos	70			70		70	0	70
- Impuestos diferidos	4.908		4.438	470		470	0	470
- Resto de activos no corrientes				0		0	0	0
- Resto de circulante	5.878		8.383	(2.505)		(2.505)	0	(2.505)
- Tesorería				0		0	0	0
- Deuda corporativa		64	4.024	(4.088)		(4.088)	0	(4.088)
- Devolución Prima a accionistas			3.456	(3.456)		(3.456)	0	(3.456)
- Provisiones largo plazo				0		0	0	0
- Provisiones corto plazo			90	(90)		(90)	0	(90)
Subtotal Otros activos y pasivos	15.867	64	20.391	(4.588)	1.393	(3.195)	(376)	(3.570)
TOTAL BALANCE	159.667	21.755	44.524	93.387	13.988	107.376	(3.449)	103.927

a) Total Activo (1)	159.667
b) Plusvalías y activos latentes (5)	13.988
Total GAV (a+b+c)	173.655
a) Patrimonio Neto (4)	93.387
b) Plusvalías y activos latentes (5)	13.988
Total NAV (a+b+c)	107.376
a) NAV (6)	107.376
c) Impuestos asociados a plusvalías (7)	(3.449)
Total NNAV (a+b+c)	103.927

2013

DETALLE NAV POR NEGOCIOS (miles de euros)	ACTIVO (1)	PRESTAMOS	OTROS PASIVOS	PATRIMONIO NETO (4)	PLUSVALIAS Y ACTIVOS LATENTES (5)	NAV (6)	IMPUESTOS DIFERIDOS PLUSVALIAS LATENTES (7)	NNAV
Negocio Renovables								
- Parques Villabrázaro (5,5 MW)	11.746			11.746	0	11.746	0	11.746
- Parque La Carolina (2,1 MW)	2.155	7.091		(4.936)	39	(4.897)	(12)	(4.909)
- Parque Taracena (3 MW)	7.086			7.086	4.221	11.307	(1.131)	10.176
- Parque Basilicata (1,5 MW)	2.940			2.940	336	3.276	(91)	3.185
- Parque Basilicata (1 MW)	2.090		1.416	674	671	1.345	(181)	1.164
- Tejado La Moa (0,1 MW)	226			226	100	326	(30)	296
- Suelo Anzi	126			126	0	126	0	126
- Suelo Fama	260			260	0	260	0	260
- Resto de Activos no corrientes	632		0	632	0	632	0	632
- Resto de circulante	2.550		2.628	(78)	0	(78)	0	(78)
- Provisiones a largo plazo			694	(694)		(694)	0	(694)
Subtotal Negocio Renovables	29.812	7.091	4.739	17.982	5.367	23.349	(1.444)	21.904
Negocio patrimonial								0
- Haussmann 132, Paris	16.529	6.225		10.304		10.304	0	10.304
- Dessauer Strasse, Berlín	8.010	4.136	462	3.412		3.412	0	3.412
- Schonhauser, Berlín	7.720	2.833	381	4.506		4.506	0	4.506
- Schildhorn	4.380	2.512	349	1.519		1.519	0	1.519
- Villas Tauro, Mogán.	3.632	2.885		747		747	0	747
- Provisiones a largo plazo			489	(489)		(489)	0	(489)
- Resto de circulante			343	(343)		(343)	0	(343)
Subtotal Negocio Patrimonial	40.271	18.591	2.024	19.656	0	19.656	0	19.656
Otros Negocios								0
Promociones y Activos para la venta								0
- Promoción Elite, S. Fernando.	2.160	1.970		190	282	472	(85)	387

- Local Eurocan, Las Palmas	329	142		187	0	187	0	187
- Suelo Turístico: Playa Balito	7.602	17.939		(10.337)	1.672	(8.665)	0	(8.665)
- Suelo Comercial: Maspalomas	6.248			6.248		6.248	0	6.248
- Suelo Industrial: Hellín	559		798	(239)		(239)	0	(239)
- Suelo Industrial: El Molar	1.450		1.055	395		395	0	395
- Suelo Oficinas: Bucarest	4.494			4.494		4.494	0	4.494
- Otros suelos y restos	694			694	128	822	(12)	810
- Resto de circulante	5		359	(354)		(354)	0	(354)
- Provisiones largo plazo			269	(269)		(269)	0	(269)
- Provisiones Corto plazo			90	(90)		(90)	0	(90)
Subtotal Promoción y activos para venta	23.541	20.051	2.572	918	2.082	3.000	(97)	2.903
Otros activos y pasivos								0
- Sede Las Palmas: General Vives 35	407			407	(4)	403	1	404
- Finca Fuerteventura	1.098			1.098	88	1.186	(26)	1.160
- Acciones Realía Business S.A.	2.324	2.583		(259)		(259)	0	(259)
- Impuestos diferidos	5.606		4.039	1.567		1.567	0	1.567
- Resto de activos no corrientes	225			225		225	0	225
- Resto de circulante			538	(538)		(538)	0	(538)
- Tesorería	2.413	0		2.413		2.413	0	2.413
- Deuda corporativa		1.016	34	(1.050)		(1.050)	0	(1.050)
- Devolución Prima a accionistas			4.704	(4.704)		(4.704)	0	(4.704)
- Provisiones largo plazo			0	0		0	0	0
- Provisiones corto plazo			0	0		0	0	0
Subtotal Otros activos y pasivos	12.073	3.599	9.315	(841)	84	(757)	(25)	(782)
TOTAL BALANCE	105.696	49.332	18.649	37.715	7.533	45.248	(1.566)	43.682
a) Total Activo (1)	105.696							
b) Plusvalías y activos latentes (5)	7.533							
Total GAV (a+b+c)	113.229							
a) Patrimonio Neto (4)	37.715							
b) Plusvalías y activos latentes (5)	7.533							
Total NAV (a+b+c)	45.248							
a) NAV (6)	45.248							
c) Impuestos asociados a plusvalías (7)	(1.566)							
Total NNAV (a+b+c)	43.682							

RATIOS	Actividad Patrimonial		Promoción		Resto		TOTAL
	2016	% TOTAL	2016	% TOTAL	2016	% TOTAL	2016
Loan to value (1)	11,35%		5,58%		52,62%		11,20%
GAV (2) (miles de euros)	40.672	28,89%	88.305	62,71%	11.825	8,40%	140.802
NAV (3) (miles de euros)	31.258	26,65%	79.437	67,72%	6.614	5,63%	117.308
NNAV (4) (miles de euros)	31.258	27,29%	77.153	67,35%	6.148	5,36%	114.559
GAV/acción	1,36	29,00%	2,94	62,69%	0,39	8,31%	4,69
NAV/acción (euros)	1,06	27,11%	2,7	69,05%	0,15	3,84%	3,91
NNAV/acción (euros)	1,06	27,75%	2,62	68,59%	0,14	3,66%	3,82

- (1) Se entiende como el cociente entre la cifra de la deuda financiera bruta y el GAV consolidado
- (2) Gross Assets Value (GAV) es la suma del Activo Total más las plusvalías latentes inmobiliarias no incorporadas en el Balance de Situación del Grupo.
- (3) Net Assets Value (NAV) es el resultado de sumar al Patrimonio Neto del Grupo Montebalito las plusvalías latentes de los activos inmobiliarios.
- (4) El NNAV es el NAV descontando el efecto del impuesto de sociedades sobre las plusvalías latentes de los activos inmobiliarios del Grupo.

Para la obtención del GAV se han utilizado, en las valoraciones de los activos inmobiliarios, tasaciones realizadas por el experto independiente Valtecsa a 31 de diciembre de 2016. El método utilizado por el experto independiente para la valoración de los activos inmobiliarios ha sido, en el caso de inmuebles en renta, la actualización de rentas esperadas a un tipo de interés determinado y, en el resto de casos, se ha utilizado la metodología de comparables, procediendo a una homogeneización de los valores obtenidos mediante el estudio de mercado, en función de las características de unos y otros activos.

El detalle de las anteriores ratios para los años comprendidos entre los años 2013 y 2016 es el siguiente:

	2016	2015	2014	2013
Loan to value	11,20%	15,66%	30,87%	50,59%
GAV(miles de euros)	140.802	134.328	173.725	113.229
NAV (miles de euros)	117.308	106.394	107.376	45.248
NNAV (miles de euros)	114.559	103.261	103.927	43.682
GAV/acción (euros)	4,69	4,48	5,79	7,55
NAV/acción (euros)	3,91	3,55	3,58	3,02
NNAV/acción (euros)	3,82	3,44	3,46	2,91

A 31 de diciembre de 2016, la valoración global de la cartera inmobiliaria (incluido los activos de la actividad de promoción) es la correspondiente al apartado 6.1.1.b del presente Documento de Registro.

Las hipotecas que gravan los activos inmobiliarios a 31 de diciembre de 2016 son las siguientes:

Entidad	Importe deuda pendiente (miles de euros)	Tipo garantía	Garantía
Financiación Patrimonio	4.616		
DEUTSCHE BANK	3.900	Hipotecario	Inmueble Schonhauser
LOPE DE HARO	716	Hipotecario	Apartamentos Torres Veiramar I y II
Financiación Promoción Inmobiliaria	4.927		
PIRINEOS INVESTMENT	2.345	Hipotecario	Activos Promoción Residencial Elite
HSBC	319	Hipotecario	Vivienda Arbonne
CREDIT AGRICOLE	2.263	Hipotecario	Activos Port Vieux
Total	9.543		

8.2. Problemática medioambiental

Descripción de cualquier aspecto medioambiental que pueda afectar al uso por el emisor del inmovilizado material tangible.

Las actividades desarrolladas por Montebalito no tienen un especial impacto medioambiental que pueda afectar al uso por el emisor del inmovilizado material tangible y se desarrollan de acuerdo con la legislación actual aplicable a dichas actividades.

Salvo pequeñas excepciones, el Grupo cumple con la normativa relativa a ahorro energético y contaminación.

9. ESTUDIO Y PERSPECTIVAS OPERATIVAS Y FINANCIERAS

9.1. Situación financiera

En la medida en que no figure en otra parte del documento de registro, describir la situación financiera del emisor, los cambios de esa situación financiera y los resultados de las operaciones para cada año y para el periodo intermedio, del que se requiere información financiera histórica, incluidas las causas de los cambios importantes de un año a otro de la información financiera, de manera suficiente para tener una visión de conjunto de la actividad del emisor.

Véanse los apartados 20.1 y 20.6

9.2. Resultados de explotación

Véanse mayor detalle los apartados 20.1 y 20.6 y 6.1 anterior.

9.2.1 Información relativa a factores significativos, incluidos los acontecimientos inusuales o infrecuentes o los nuevos avances, que afecten de manera importante a los ingresos del emisor por operaciones, indicando en qué medida han resultado afectados los ingresos.

Véase apartado 6 de este Documento de Registro.

9.2.2 Cuando los estados financieros revelen cambios importantes en las ventas netas o en los ingresos, proporcionar un comentario narrativo de los motivos de dichos cambios.

Debido a la venta de la actividad de energías Renovables en diciembre de 2015, se han clasificado, en dicho ejercicio, los ingresos y gastos de esta actividad como operaciones interrumpidas y, por ello, los datos relativos a esta actividad, en el ejercicio 2014, se reclasificaron para que fueran comparables a los del 2015.

Véase apartado 6 de este Documento de Registro.

9.2.3 Información relativa a cualquier actuación o factor de orden gubernamental, económico, fiscal, monetario o político que, directa o indirectamente, hayan afectado o pudieran afectar de manera importante a las operaciones del emisor.

No existe información relativa a actuaciones o factores de orden gubernamental, económico, fiscal, monetario o político que, directa o indirectamente, hayan afectado o pudieran afectar de manera importante a las operaciones de Montebalito.

10. RECURSOS DE CAPITAL

10.1. Información relativa a los recursos financieros del emisor a corto y a largo plazo.

En la tabla siguiente se desglosa la evolución, en los tres últimos ejercicios y el tercer trimestre de 2016, de los principales componentes de los fondos propios y de la deuda financiera bruta del Grupo Montebalito:

Recursos de Capital del Grupo

Las necesidades de recursos del grupo Montebalito para la financiación de su actividad se han cubierto hasta la fecha, fundamentalmente con la tesorería generada por el propio Grupo y con financiación de otros agentes externos no bancarios.

A continuación, resumimos la evolución de las fuentes de financiación en el periodo cubierto entre los años 2013 y 2015 (auditados) y el ejercicio 2016 (datos no auditados):

(miles de euros)	2016	2015	2014	2013
PASIVO FINANCIEROS NO CORRIENTE	9.744	10.589	13.620	30.230
1. Deuda con entidades de crédito.	3.744	6.492	9.414	23.737
2. Otros pasivos financieros.	4.000	591	3.703	6.493
3. Deudas con empresas del Grupo.	2.000	3.506	503	
PASIVO FINANCIEROS CORRIENTES	6.022	10.444	40.007	27.058
1. Deuda con entidades de crédito.	5.798	5.602	12.341	25.455
2. Otros pasivos financieros.	224	4834	6.368	1.603
3. Deudas con empresas del Grupo.		8	21.298	
TOTAL DEUDA FINANCIERA BRUTA	15.766	21.033	53.628	57.288
Tesorería y Equivalentes	13.811	4.035	4.880	2.413
TOTAL DEUDA FINANCIERA NETA	1.955	16.998	48.748	54.875

Ratios generales	2016	2015	2014	2013
Total Patrimonio Neto / (Total Pasivo + Patrimonio Neto)	81%	77%	58%	36%
Loan to value (1)	11%	16%	31%	51%
Deuda financiera neta / EBITDA	(120%)	1.884%	3.400%	(2.204%)
Deuda financiera neta / Total Patrimonio Neto	2%	18%	52%	146%
(Resultado Neto - Resultado Financiero) / Activo Total (2)	3%	4%	0%	(2%)
Resultado Neto / Patrimonio Neto (3)	4%	0%	14%	1%

(1) Se entiende como el cociente entre la cifra de la deuda financiera bruta y el GAV consolidado (valor de mercado de los activos totales del Grupo sin deducir gastos de transacción), de acuerdo con la valoración de expertos independientes

(2) Rentabilidad sobre los activos (ROA)

(3) Rentabilidad sobre recursos propios (ROE)

Ratios de estructura financiera	2016	2015	2014	2013
Deuda financiera bruta (1) / EBITDA (2)	(968%)	2.332%	3.740%	(2.301%)
Deuda financiera neta / EBITDA	(120%)	1.884%	3.400%	(2.204%)
Deuda financiera neta (3) / (Deuda financiera neta + Fondos Propios)	2%	15%	35%	59%
Deuda financiera bruta / Total Pasivo	67%	75%	81%	84%
Deuda financiera neta / Total Pasivo	8%	61%	74%	81%
EBITDA / Gastos financieros	(154%)	42%	46%	(128%)
Gastos financieros / Deuda financiera bruta	7%	10%	6%	3%

(1) Se define como la suma de la deuda con entidades de crédito y de otras deudas financieras (incluidas los préstamos con empresas del Grupo) tanto corrientes como no corrientes, es decir, la suma de los pasivos financieros no corrientes y pasivos financieros corrientes

(2) Se define EBITDA como beneficio de explotación más la dotación a la amortización, más menos los deterioros y más o menos la revalorizaciones o deterioros de los inmuebles de Inversión.

(3) Se define como la suma de la deuda financiera bruta menos tesorería y equivalente

Patrimonio Neto

A continuación, se incluye un resumen de la situación del patrimonio neto del Grupo a 31 de diciembre de 2013, 2014, 2015 y 2016.

PATRIMONIO NETO (miles de euros)	2016 (no auditado)	2015	% var 16-15	2014	% var 15-14	2013	% var 14-13
Capital	30.000	30.000	0,00%	30.000	0,00%	15.000	100,00%
Prima de emisión	85.676	85.658	0,02%	85.658	0,00%	55.562	54,17%
Reservas	16.156	15.192	6,35%	10.530	44,27%	10.571	(0,39%)
Acciones y particip. en patrimonio propias	0	(1.618)	(100,00%)	(1.590)	1,76%	(1.457)	9,13%
Resultados Negativos de ejercicios anteriores	(38.152)	(36.739)	3,85%	(45.452)	(19,17%)	(41.210)	10,29%
Resultado del ejercicio	3.668	259	1.316,22%	13.285	(98,05%)	298	4.358,05%
Ajustes por cambios de valor	5.524	3.043	81,53%	956	218,31%	(1.049)	(191,13%)
Operaciones de cobertura		(333)	(100,00%)	(868)	(61,64%)	(949)	(8,54%)
Diferencias de conversión	5.524	3.376	63,63%	1.824	85,09%	(100)	(1.924,00%)
Total Patrimonio neto	102.872	95.795	7,39%	93.387	2,58%	37.715	147,61%

La mayor variación registrada en los fondos propios fue la ampliación de capital con aportación no dineraria de 45 millones de euros en Montebalito, S.A. a mediados del ejercicio 2014. Con respecto a los datos del ejercicio 2013, son datos ajustados a los incluidos en las Cuentas Anuales de dicho año.

Deuda financiera

A continuación, se incluye un resumen de la situación de la deuda financiera del Grupo a 31 de diciembre de 2013, 2014, 2015 y 2016.

(miles de euros)	2016 (no auditado)	2015	% var 16-15	2014	% var 15-14	2013	% var 14-13
PASIVO FINANCIEROS NO CORRIENTE	9.744	10.589	(7,98%)	13.620	(22,25%)	30.230	(54,95%)
1. Deuda con entidades de crédito.	3.744	6.492	(42,33%)	9.414	(31,04%)	23.737	(60,34%)
2. Otros pasivos financieros.	4.000	591	576,82%	3.703	(84,04%)	6.493	(42,97%)
3. Deudas con empresas del Grupo.	2.000	3.506	(42,95%)	503	597,02%	0	
PASIVO FINANCIEROS CORRIENTES	6.022	10.444	(42,34%)	40.007	(73,89%)	27.058	47,86%
1. Deuda con entidades de crédito.	5.798	5.602	3,50%	12.341	(54,61%)	25.455	(51,52%)
2. Otros pasivos financieros.	224	4834	(95,37%)	6.368	(24,09%)	1.603	297,26%
3. Deudas con empresas del Grupo.	0	8	(100,00%)	21.298	(99,96%)	0	
TOTAL DEUDA FINANCIERA BRUTA	15.766	21.033	(25,04%)	53.628	(60,78%)	57.288	(6,39%)
Tesorería y Equivalentes	13.811	4.035	242,28%	4.880	(17,32%)	2.413	102,24%
TOTAL DEUDA FINANCIERA NETA	1.955	16.998	(88,50%)	48.748	(65,13%)	54.875	(11,17%)

En el año 2014, como operación importante de reducción de deuda, se produjo la cancelación de deuda con la entidad SAREB y el Banco Santander. En el caso de SAREB, la cantidad adeudada era 23.408 miles de euros. Dicha cancelación se produjo con el pago de 9.900 miles de euros y la subrogación, por parte de D. José Alberto Barreras Barreras, de 3.000 miles de euros con una quita de 10,5 millones de euros. En el caso del Santander, dicha deuda se canceló con el pago de 1.040 miles de euros y una quita de 94 miles de euros.

Ratios estructura financiera

	2016	2015	2014	2013
Fondos propios / Total pasivo	437,88%	342,93%	140,90%	55,48%
Deuda Financiera Bruta	15.766	21.033	53.627	57.288
Deuda Financiera Neta	1.955	16.998	48.747	54.875
Deuda Financiera Bruta / Fondos propios	15,33%	21,96%	57,42%	151,90%
Deuda Financiera neta / Fondos propios	1,90%	17,74%	52,20%	145,50%
Deuda Financiera bruta / Total pasivo	67,11%	75,30%	80,91%	84,27%
Pasivos Financieros Corrientes / Deuda Financiera Bruta	38,20%	49,66%	74,60%	47,23%
Efectivo / Pasivos Financieros Corrientes	229,34%	0,02%	0,00%	0,00%
Deuda Financiera Bruta / EBITDA	(968,43%)	2.331,82%	3.740,41%	(2.300,79%)
Deuda Financiera Neta / EBITDA	(120,09%)	1.884,48%	3.400,01%	(2.203,87%)

Calificación crediticia

No existe calificación crediticia de nuestra deuda a corto y largo plazo.

10.2. Explicación de las fuentes y cantidades y descripción narrativa de los flujos de tesorería del emisor.

Desde el año 2013 hasta la fecha de este Documento de Registro, las necesidades de recursos del Grupo se han cubierto, principalmente, con la operativa de venta de patrimonio y stocks de promoción, así como por la venta de energía de los parques fotovoltaicos propiedad del Grupo hasta el año 2015 y financiación no bancaria que han permitido hacer frente a los pagos comprometidos por el Grupo.

Las principales partidas del estado de flujos de efectivo consolidado correspondiente al año 2016 y los ejercicios 2015, 2014 y 2013:

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO DEL GRUPO MONTEBALITO (miles de euros)	2016 (no auditado)	2015	2014	2013
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN	(1.874)	4.502	(3.650)	8.009
Resultado antes de impuestos	4.228	(1.429)	12.710	347
Ajustes del resultado:	(6.680)	3.271	(17.465)	(706)
Amortización del inmovilizado	92	90	64	1.462
Otros ajustes del resultado (1)	(6.772)	3.181	(17.529)	(2.168)
Cambios en el capital corriente (1)	1.002	2.660	1.105	8.368
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación	(424)			
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	14.815	10.881	17.393	74
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN (1)	(5.390)	(13.552)	(10.334)	(11.451)
EFECTO DE LAS VARIACIONES DE LOS TIPOS DE CAMBIO	2.227	(2.676)	(942)	140
AUMENTO/(DISMINUCIÓN) NETO DE EFECTIVO Y EQUIVALENTES	9.776	(845)	2.467	(3.228)
EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL INICIO DEL PERÍODO	4.035	4.880	2.413	5.641
EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL FINAL DEL PERÍODO	13.811	4.035	4.880	2.413

(1) Para los ejercicios 2013 al 2014 se han reexpresado los datos auditados correspondiente a cambios en el capital corriente, ajustes del resultado y flujos de efectivo de las actividades de financiación por un error en la clasificación.

Las Principales partidas que componen la variación del capital circulante correspondiente al año 2016 y los ejercicios 2015, 2014 y 2013 son las siguientes:

	2016	2015	2014	2013
Variación de existencias	436	5.462	65	7.951
Variación Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	139	1.859	(1.245)	282
Variación Acreedores comerciales y otras deudas a pagar	427	(4.661)	2.285	135
Total	1.002	2.660	1.105	8.368

La siguiente tabla analiza los componentes del fondo de maniobra de MONTEBALITO a 31 de diciembre de 2013, 2014, 2015 y 2016:

	2016	2015	2014	2013
Activo circulante	91.401	80.086	88.993	32.546
Pasivo Circulante	9.469	13.142	47.394	32.260
Fondo de Maniobra	81.932	66.944	41.599	286

El aumento del fondo de maniobra se ha debido, principalmente, a la incorporación de activos relacionados con la promoción inmobiliaria, la cancelación de deudas financieras vencidas y un aumento de la tesorería disponible por la venta de activos no corrientes.

La estimación del periodo de realización de las existencias pendientes a 31 de diciembre de 2016 se detalla a continuación:

Periodo de realización de las existencias Elemento	(miles de euros)		
	Coste neto (1)	1 año	Más de 1 año
1.- Terrenos			
RUMANIA			
Servan Boda (Bucarest)	4.391		4.391
ESPAÑA			
Balito (Mogán)	7.387		7.387
Suerte de la cruz (Mogán)	158		158
San Agustín (Maspalomas)	6.110		6.110
Majorera (Fuerteventura)	1.084		1.084
El Molar (Madrid)	1.572		1.572
Hellín (Hellín)	469		469
María Lombillo	837		837
BRASIL			
Terreno Tamandare	204		204
Minha casa Minha vida	77	77	
REPUBLICA DOMINICANA			
Porchella	2.371		2.371
MARRUECOS			
Terreno Tánger	5.486		5.486
2.- Inmuebles terminados			
ESPAÑA			
Siete Palmas (Las Palmas)	188	90	98
Elite (San Fernando)	1.922	738	1.184
Caideros (Mogán)	93	93	0
Secretario Artilles (Las Palmas)	230		230
Eurocan	369		369
CHILE			
Astra	2.462	1.150	1.312
FRANCIA			
Chiberta 1	813		813
Chiberta 2	1.336		1.336
Chiberta 3	2.177		2.177
Arbonne 2	932	932	0
Hendaya	1.298	1.310	(12)
Port Vieux	3.954		3.954
Duchatel	927	927	(0)
BRASIL			
Club Meridional	7.835	1.545	6.290
3.- Inmuebles en curso			
REPÚBLICA DOMINICANA			
Veiramar III	14.847		14.847
BRASIL			
Club Meridional	3.902		3.902
TOTAL	73.431	6.862	66.569

(1) El coste neto, se corresponde con el coste de adquisición de los activos menos los deterioros registrados. Es decir, es el valor registrado en el Balance de Situación.

El periodo medio de realización de las existencias se estima en tres años desde la finalización de las obras. Dicho periodo puede verse afectado dependiendo de la actividad económica del país donde se oferte el producto.

En relación con el periodo medio de pago a proveedores en operaciones comerciales, se detalla a continuación la información sobre el mismo:

	2016
	Días
Periodo medio de pago a proveedores	18
Ratio de Operaciones pagadas	89,95%
Ratio de operaciones pendientes de pago	10,05%

	2016
	Importe
Total pagos realizados	6.732
Total pagos pendientes	752
	7.484

En la actualidad no existen aplazamientos de pago a proveedores.

10.3. Información sobre las condiciones de los préstamos y la estructura de financiación del emisor.

A 31 diciembre de 2016 Montebalito tiene suscrito contratos de préstamos con determinadas entidades financieras con las siguientes condiciones:

Entidad	Tipo de préstamo	Tipo de interés	Vencimiento	Importe (miles de euros)
Financiación Patrimonio				4.616
DEUTSCHE BANK	Hipotecario	Euribor 3 meses + 2,16%	31/10/2041	3.900
LOPE DE HARO	Línea de crédito	8,00%	09/04/2017	716
Financiación Promoción Inmobiliaria				4.927
PIRINEOS INVESTMENT (1)	Hipotecario	Euribor 1 mes + 2,5%	Vencido e Impagado	2.345
HSBC	Hipotecario	3,14%	01/05/2017	319
CREDIT AGRICOLE	Hipotecario	3,43%	30/05/2018	2.263
Total				9.543

(1) En el caso de la deuda con Pirineos Investment, dicha deuda se encuentra vencida e impagada. Montebalito está en negociaciones con la entidad para llegar a un acuerdo.

Limitación de recurso

A 31 de diciembre de 2016 el Grupo no tiene acuerdos con las entidades financieras en virtud de la cual las partes pactan que la responsabilidad de Montebalito frente a la deuda derivada de las financiaciones queda limitada a los activos objeto de garantía.

Garantías

El detalle de las garantías de la deuda pendiente con las entidades financieras, a 31 de diciembre de 2016, es la siguiente:

Entidad	Importe deuda pendiente (miles de euros)	Tipo garantía	Garantía
Financiación Patrimonio	4.616		
DEUTSCHE BANK	3.900	Hipotecario	Inmueble Schonhauser
LOPE DE HARO	716	Hipotecario	Apartamentos Torres Veiramar I y II
Financiación Promoción Inmobiliaria	4.927		
PIRINEOS INVESTMENT	2.345	Hipotecario	Activos Promoción Residencial Elite
HSBC	319	Hipotecario	Vivienda Arbonne
CREDIT AGRICOLE	2.263	Hipotecario	Activos Port Vieux
Total	9.543		

Para los ejercicios cerrados de 2013, 2014 y 2015 el detalle de los préstamos y deudas bancarias era el siguiente:

Entidad	Tipo de préstamo	Tipo de interés	Vencimiento	(miles de euros)		
				2015	2014	2013
Financiación Energías Renovables					6.695	7.091
BANKIA	Leasing Inmobiliario	Euribor 1 año + 1,5%	29/05/2023		6.695	7.091
Financiación Patrimonio				7.139	9.650	15.708
CREDIT FRONCIER	Hipotecario	4,30%	30/09/2020			3.225
CREDIT FRONCIER	Hipotecario	Euribor 3 meses + 1,10%	30/09/2020			3.000
HYPOVEREINSBANK	Hipotecario	5,95%	30/06/2017	2.188	2.245	2.334
HYPOVEREINSBANK	Hipotecario	4,22%	30/06/2017	887	900	925
HYPOVEREINSBANK	Hipotecario	4,60%	30/06/2017	805	823	847
HYPOVEREINSBANK	Hipotecario	5,40%	29/09/2017	1.283	1.317	1.357
HYPOVEREINSBANK	Hipotecario	5,26%	29/09/2017	1.419	1.461	1.507
HYPOVEREINSBANK	Hipotecario	5,41%	29/12/2017	0	2.476	2.513
MULTIBANK	Hipotecario	6,50%	21/02/2016	0	291	
LOPE DE HARO	Línea de crédito	8,00%	09/04/2017	557	137	
Financiación Promoción Inmobiliaria				4.955	5.410	26.393
SAREB	Financiación corriente	Euribor 3 meses + 2,5%	28/12/2014			17.939
SAREB	Financiación corriente	Euribor 3 meses + 2,75%	28/12/2014			2.583
SAREB	Hipotecario	0,0245	28/12/2014			1.738
SAREB	Hipotecario	0,0245	28/12/2014			1.148
SANTANDER	Financiación corriente	Euribor 12 meses + 0,60%	18/12/2015			989
CAIXABANK	Hipotecario	Euribor 1 año + 2,5%	30/09/2039			1.969
SANTANDER	Hipotecario	Euribor 1 año + 2,5%	01/10/2015			
PIRINEOS INVESTMENT	Hipotecario	Euribor 1 año + 2,5%	28/07/2016	2.218	2.109	
BANKIA	Avales y descubiertos en cuenta				64	
HSBC	Hipotecario	3,14%	01/05/2017	539	1.201	
CREDIT AGRICOLE	Hipotecario (línea de crédito)	3,43%	30/05/2018	2.163	2.036	
SANTANDER	Deuda liquidac swap's		18/12/2015	35		27
Total				12.094	21.755	49.192

La deuda bancaria asociada a las sociedades aportadas en la Ampliación de Capital del año 2014 ascendía a 3.665 miles de euros correspondiente a las entidades Multibank, Lope de Haro, HSBC y Credit Agricole.

La deuda bancaria asociada al negocio de las Energías Renovables en el año 2015, año de la segregación del Grupo Montebalito, era de 6.695 miles de euros.

En el año 2014 se llevó a cabo la cancelación la deuda pendiente con la entidad SAREB y Banco Santander. En el caso de la entidad SAREB la cantidad adeudada era 23.408 miles de euros. Las condiciones para dicha cancelación consistían en la realización de tres pagos por importe global de 9.900 miles de euros que deberían realizarse en los meses de marzo, junio y diciembre de 2014 por importe de 3,9 millones de euros, 2,6 millones de euros y 3,4 millones respectivamente y la subrogación, por parte de D. José Alberto Barreras Barreras, de 3.000 miles de euros que deberían abonarse por mitades durante el ejercicio 2015 y que fue realizado en dicho año. La quita realizada por parte de la SAREB fue de 10,5 millones de euros.

En el caso del Santander, dicha deuda se canceló con el pago de 1.040 miles de euros y una quita de 94 miles de euros.

El detalle de las líneas de crédito que el Grupo tiene formalizadas a 31 de diciembre de 2016 es el siguiente:

Entidad	Tipo de préstamo	Tipo de interés	Vencimiento	(miles de euros)		
				Dispuesto	Disponible	Total
LOPE DE HARO	Línea de crédito	8,00%	09/04/2017	716	236	952
CREDIT AGRICOLE	Hipotecario	3,43%	30/05/2018	2.263	637	2.900
Total				2.720	1.097	3.817

Ambas líneas de crédito tienen garantía hipotecaria como se ha explicado anteriormente. En el año 2015 el importe pagado para amortización de préstamos bancarios fue de 3.593 miles de euros. Además, en el año 2016 el Grupo ha satisfecho deudas bancarias por importe de 6.451 miles de euros y se ha financiado con nuevos préstamos bancarios por importe de 3.900 miles de euros.

En la actualidad, el Grupo Montebalito está al corriente de pago de principal e intereses de todos los préstamos a excepción de la deuda pendiente de Pirineos Investment. Dicha deuda proviene de la cesión de por parte de CaixaBank a Pirineos Investment de los créditos que financiaban la promoción de Residencial Élite en San Fernando (Las Palmas). En la actualidad, se está a la espera de contestación de la parte acreedora para una posible refinanciación del mismo.

El detalle de otros pasivos financieros a cierre de los ejercicios 2013, 2014, 2015 y 2016 es el siguiente:

(miles de euros)	Tipo de préstamo	Tipo de interés	Vencimiento	2016 (no auditada)	2015	2014	2013
Fianzas recibidas				109	135	101	33
Derivados (IRS) (1)				113	591	1.033	1.133
Préstamo IMESA	Préstamo personal	6%	24/11/2016		2.514	4.024	
Préstamo IMESA	Préstamo personal	4,50%	22/12/2019	4.001			
Ministerio de Economía y Hacienda	Deuda tributaria	5%	20/06/2016		128	401	666
Gobierno de Canarias	Deuda tributaria	5%	20/03/2016		42	187	332
Gobierno de Canarias	Deuda tributaria	5%	20/03/2015				124
Otras deudas con empresas del Grupo				2.000	3.512	21.800	
Deudas por compra de participaciones						870	1.104
Accionistas por devolución de prima de emisión					2.017	3.456	4.704
Total				6.223	8.939	31.872	8.096

(1) ver nota 10.3.2 del Documento de Registro

1. IMESA: Con fecha 24 de noviembre de 2015 se contrató un préstamo de 4.000 miles de euros con dicha sociedad a un tipo de interés al 6% con vencimiento a dos años y una amortización de capital semestral. En el ejercicio 2015 se realizaron pagos por importe de 1.725 miles de euros. En el ejercicio 2016 se han realizado pagos por importe de 2.620 miles de euros. Actualmente, dicho préstamo se encuentra cancelado.

El 22 de diciembre de 2016, Montebalito ha formalizado un nuevo préstamo, con la misma sociedad, de 4 millones de euros con amortización a 3 años, a un tipo de interés fijo del 4,5% y con dos años de carencia de capital.

2. La deuda con empresas del Grupo pendiente en el año 2014 se correspondía con 3 millones de euros a favor de D. José Alberto Barreras Barreras como consecuencia de la subrogación para la cancelación de la deuda pendiente con SAREB. Además, la deuda que surgió por la adquisición de los porcentajes del capital social de las filiales adquiridas en la Ampliación de Capital (ver nota 19.1.ii) y la deuda que arrastraban dichas filiales en favor de METAMBIENTE, S.A. ascendía a 18,8 millones de euros.

En el caso de la deuda pendiente con D. José Alberto Barreras Barreras, la misma se canceló en el año 2015 mediante pago en efectivo siguiendo los plazos de amortización establecidos para la amortización que tenía el accionista mayoritario frente a SAREB.

Para la cancelación de parte de la deuda con METAMBIENTE, S.A. se hizo lo siguiente:

- a) Pago Inicial de 400 miles de euros.
- b) Transmisión de las participaciones de Montebalito Energías Renovables, S.A. por importe de 6,5 millones con cargo a crédito a favor de Montebalito, S.A.
- c) Cesión de parte de los préstamos que Montebalito, S.A. ostentaba frente a Montebalito Energías Renovables, S.A. por importe de 9,5 millones. Dicha cesión se ha realizado con cargo a crédito a favor de Montebalito, S.A.
- d) Para hacer frente al pago de las operaciones descritas en los apartados b y c, Metambiente, S.A. cedió a Montebalito, S.A. los créditos que mantenía con las filiales de Montebalito, S.A. (Veiramar, S.A., SARL Meridional Pyrennes, Metambiente Brasil y Metambiente Panamá) por importe de 18,4 millones de euros.
- e) Con fecha 23 de diciembre de 2015 Montebalito formalizó un contrato de préstamo a largo plazo, con la sociedad Metambiente, S.A. (accionista mayoritario) por importe de 3,5 millones de euros, con un plazo de amortización de 3 años y un tipo de interés del 4% anual pagaderos, capital e intereses, a la finalización de dicho préstamo.

El detalle por vencimientos de la deuda del Grupo a cierre del ejercicio 2015 y 2016 es el siguiente:

Deuda bancaria

Año 2016

Entidad	Tipo de préstamo	Vencimiento (Años)						Total
		1	2	3	4	5	Más de 5	
Financiación Patrimonio		872	156	156	156	156	3.120	4.616
DEUTSCHE BANK	Hipotecario	156	156	156	156	156	3.120	3.900
LOPE DE HARO	Línea de crédito	716						716
Financiación promoción		4.927	0	0	0	0	0	4.927
PIRINEOS INVESTMENT	Hipotecario	2.345					0	2.345
HSBC	Hipotecario	319					0	319
CREDIT AGRICOLE	Hipotecario	2.263					0	2.263
Total		5.799	156	156	156	156	3.120	9.543

Año 2015

Entidad	Tipo de préstamo	Vencimiento (años)						Total
		1	2	3	4	5	Más de 5	
Financiación Patrimonio		786	221	233	245	258	5.396	7.139
HYPOVEREINSBANK	Hipotecario	86	85	90	95	101	1.731	2.188
HYPOVEREINSBANK	Hipotecario	32	27	28	30	31	739	887
HYPOVEREINSBANK	Hipotecario	28	28	29	31	32	657	805
HYPOVEREINSBANK	Hipotecario	48	47	50	52	55	1.031	1.283
HYPOVEREINSBANK	Hipotecario	35	34	36	37	39	1.238	1.419
LOPE DE HARO	Hipotecario	557	0	0	0	0	0	557
Financiación otras actividades		4.816	139	0	0	0	0	4.955

PIRINEOS INVESTMENT	Hipotecario	2.218						2.218
HSBC	Hipotecario	400	139					539
CREDIT AGRICOLE	Hipotecario	2.163						2.163
SANTANDER	swap's	35						35
Total		5.602	360	233	245	258	5.396	12.094

Otros pasivos financieros

Año 2016

(miles de euros)	Vencimiento (años)						Total
	1	2	3	4	5	Más de 5	
Fianzas recibidas	109						109
Derivados (IRS)	113						113
Préstamo IMESA	2		4.000				4.002
Otras deudas con empresas del Grupo	2.000						2.000
Total	2.224	0	4.000	0	0	0	6.224

Año 2015

(miles de euros)	Tipo de préstamo	Vencimiento (años)						Total
		1	2	3	4	5	Más de 5	
Fianzas recibidas		134						134
Derivados (IRS)			591					591
Préstamo IMESA	Préstamo personal	2.514						2.514
Ministerio de Economía y Hacienda	Deuda tributaria	128						128
Gobierno de Canarias	Deuda tributaria	41						41
Otras deudas con empresas del Grupo				3.506				3.506
Accionistas por devolución de prima de emisión		2.017					0	2.017
Total		4.834	591	3.506	0	0	135	8.931

La clasificación de la deuda financiera bruta por área geográfica y área de negocio de los periodos 2013, 2014, 2015 y 2016 es la siguiente:

Distribución por área geográfica (miles de euros)	2016	2015	2014	2013
España	8.346	10.466	20.619	40.414
Francia	2.582	2.702	6.826	6.225
Alemania	4.013	7.308	10.943	10.649
Italia			91	
República Dominicana	825	557	10.485	
Panamá			1.746	
Brasil			2.917	
Total	15.766	21.033	53.627	57.288

Distribución por área de actividad (miles de euros)	2016	2015	2014	2013
Energías Renovables	0	0	7.565	8.195
Financiación Patrimonio	4.838	7.865	11.371	16.874
Financiación Promoción Inmobiliaria	4.927	4.955	24.210	26.393
Otros	6.001	8.213	10.480	5.826
Total	15.766	21.033	53.626	57.288

Ratios de estructura financiera	2016	2015	2014	2013
Deuda financiera bruta (1) / EBITDA (2)	(968,43%)	2.331,82%	3.740,41%	(2.300,79%)
Deuda financiera neta / EBITDA	(120,09%)	1.884,48%	3.400,01%	(2.203,87%)
Deuda financiera neta (3) / (Deuda financiera neta + Fondos Propios)	1,86%	15,07%	34,30%	59,27%
Deuda financiera bruta / Total Pasivo	67,11%	75,30%	80,91%	84,27%
Deuda financiera neta / Total Pasivo	8,32%	60,85%	73,55%	80,72%
EBITDA / Gastos financieros	(153,88%)	42,15%	45,97%	(53.792,21%)
Gastos financieros / Deuda financiera bruta	6,71%	10,17%	5,82%	3,41%

(1) Se define con la suma de la deuda con entidades de crédito y de otras deudas financieras (incluidas los préstamos con empresas del Grupo) tanto corrientes como no corrientes, es decir, la suma de los pasivos financieros no corrientes y pasivos financieros corrientes

(2) Se define EBITDA como beneficio de explotación más la dotación a la amortización, más menos los deterioros o reversiones de inmovilizado y más o menos la revalorizaciones o deterioros de los inmuebles de Inversión.

(3) Se define como la suma de la deuda financiera bruta menos tesorería y equivalente

10.3.1. Garantías comprometidas con terceros

Las garantías comprometidas con terceros para las deudas con entidades de crédito para el periodo comprendido entre los años 2013 y 2016 son las siguientes:

Entidad	Tipo de préstamo	(miles de euros)				Garantía Prestada
		2016	2015	2014	2013	
Financiación Patrimonio			0	6.695	7.091	
BANKIA	Leasing Inmobiliario			6.695	7.091	Parque Fotovoltaico de La Carolina
Financiación Patrimonio		4.616	7.139	9.650	15.708	
CREDIT FRONCIER	Hipotecario				3.225	Garantía Hipotecaria Edificio Haussmann 132
CREDIT FRONCIER	Hipotecario				3.000	Garantía Hipotecaria Edificio Haussmann 132
HYPOVEREINSBANK	Hipotecario		2.188	2.245	2.334	Garantía Hipotecaria Edificio Dessauer
HYPOVEREINSBANK	Hipotecario		887	900	925	Garantía Hipotecaria Edificio Dessauer
HYPOVEREINSBANK	Hipotecario		805	823	847	Garantía Hipotecaria Edificio Dessauer
HYPOVEREINSBANK	Hipotecario		1.283	1.317	1.357	Garantía Hipotecaria Edificio Schonhauser
HYPOVEREINSBANK	Hipotecario		1.419	1.461	1.507	Garantía Hipotecaria Edificio Schonhauser
HYPOVEREINSBANK	Hipotecario		0	2.476	2.513	Garantía Hipotecaria Edificio Schildhorn
MULTIBANK	Hipotecario		0	291		Garantía Hipotecaria Edificio Gusromares
LOPE DE HARO	Línea de crédito	716	557	137		Garantía Hipotecaria apartamentos Torre veiramar I y II
DEUTSCHE BANK	Hipotecario	3.900				Garantía Hipotecaria Edificio Dessauer
Financiación Promoción Inmobiliaria		4.927	4.955	5.410	26.393	
SAREB	Financiación corriente				17.939	Garantía pignoraticia de 2,8 millones de acciones de realia, el 10% de las acciones de la filial Meridional Europa y los terrenos de Balito (Mogán)
SAREB	Financiación corriente				2.583	Garantía pignoraticia de 2,8 millones de acciones de realia, el 10% de las acciones de la filial Meridional Europa y los terrenos de Balito (Mogán)
SAREB	Hipotecario				1.738	Garantía Hipotecaria 5 villas de Tauro
SAREB	Hipotecario				1.148	Garantía Hipotecaria 3 villas de Tauro
SANTANDER	Financiación corriente				989	Garantía Hipotecaria activos sociedades Cartera Meridional
CAIXABANK	Hipotecario				1.969	Garantía Hipotecaria promoción Residencial Élite
PIRINEOS INVESTMENT	Hipotecario	2.345	2.218	2.109		Garantía Hipotecaria promoción Residencial Élite
BANKIA	Avales y descubiertos en cuenta			64		
HSBC	Hipotecario	319	539	1.201		Garantía Hipotecaria activos Chiverta 3, Hendaya y Arbonne
CREDIT AGRICOLE	Hipotecario	2.263	2.163	2.036		Garantía Hipotecaria activos Port Vieux
SANTANDER	Deuda liquidac swap's		35		27	
Total		9.543	12.094	21.755	49.192	

Adicionalmente a las garantías hipotecarias prestadas para los préstamos del Hypovereinsbank, han existido, también, pignoración de los ingresos por alquileres (3 meses de renta) de los edificios puestos en garantía.

En el caso de préstamos suscritos con empresas no financieras, las garantías prestadas son las siguientes:

Entidad	Tipo de préstamo	(miles de euros)			Garantía Prestada
		2016	2015	2014	
IMESA	Personal		2.514	4.024	4,2 millones de acciones de Montebalito propiedad de Metambiente, S.A. (accionista mayoritario)
IMESA	Personal	4.001			4,2 millones de acciones de Montebalito propiedad de Metambiente, S.A. (accionista mayoritario)
Total		4.001	2.514	4.024	

No existen garantías prestadas entre empresas del Grupo Montebalito.

Además de las garantías prestadas por los préstamos concedidos a Montebalito, S.A. existen distintos avales y garantías prestadas por otros conceptos:

Entidad	Importe (miles de euros)				Tipo de Garantía
	2016	2015	2014	2013	
Caixabank	1.994	2.406	3.450	3.165	Garantía Solidaria exigida por la Subrogación en la venta del parque fotovoltaico Heras de Ayuso
Bankia	6.067	6.529	6.695	7.090	Garantía Solidaria exigida préstamo parque fotovoltaico de La Carolina
Bankia	145				Garantía Costas Playa Balito
Corpbanca	102		102		Aval Municipalidad promoción Astra (Chile)
Santander	106	106			Pendiente de Cancelar. Garantía de cantidades anticipadas por clientes en promociones ya entregadas
BBVA	50	50			Pendiente de Cancelar. Garantía de cantidades anticipadas por clientes en promociones ya entregadas
ESPIRITO SANTO			238	238	Aval por desmantelamiento Parque de la Carolina
Bankia			264	264	Agencia Estatal Tributaria
Bankia				741	Agencia Estatal Tributaria
Santander			8	8	Pendiente de Cancelar. Garantía de cantidades anticipadas por clientes en promociones ya entregadas
Santander			10	10	Pendiente de Cancelar. Garantía de cantidades anticipadas por clientes en promociones ya entregadas
Santander			3	3	Pendiente de Cancelar. Garantía de cantidades anticipadas por clientes en promociones ya entregadas
Catalunya Caixa			146	146	AVAL
Caixabank			250		AVAL SEGURO PRODUCCIÓN HERAS DE AYUSO
Vitalicia Seguros			200		AVAL PREINSCRIPCIÓN FOTOVOLTAICA GIRALDEZ
TOTAL	8.464	9.091	11.366	11.665	

10.3.2. Operaciones de cobertura de riesgo del Grupo Montebalito.

Con objeto de eliminar incertidumbres sobre el comportamiento y evolución futura de los tipos de interés, Montebalito a fecha de este Folleto, ha contratado varias operaciones de cobertura de riesgo de tipo de interés sobre los préstamos hipotecarios asociados a los inmuebles de Berlín (Alemania). Estas operaciones consisten en que la entidad financiera paga un tipo de interés variable Euribor 3 meses fijado al inicio de cada periodo anual y el cliente paga trimestralmente; (i) tipo de interés fijo (si tipo variable diferido es igual o inferior al tipo barrera Knock-In) o (ii) tipo de interés variable fijado al final del periodo menos un diferencial (si tipo variable diferido es superior al Tipo barrera Knock-In). A 31 de diciembre 2016, el grupo Montebalito ha cancelado todas las operaciones de cobertura de tipos de interés a excepción de:

Entidad	Tipo de derivado	Tipo de interés fijo	Importe nocional (miles de euros)	Valor	Tipo de cobertura
HYPOVEREINSBANK	IRS	5,41%	2.419	(113)	Especulativa
		Total	2.419	(113)	

En dichas cancelaciones no ha habido daciones en pago.

10.4. Restricciones sobre recursos de capital.

Información relativa a cualquier restricción sobre el uso de los recursos de capital que, directa e indirectamente, haya afectado o pudiera afectar de manera importante a las operaciones del emisor.

La deuda financiera de la Compañía ha estado sujeta únicamente a pignoración de valores y a garantía hipotecaria. En la actualidad, las únicas cargas existentes son hipotecarias y están descritas en el apartado 10.3.1 de este Documento de Registro. En el caso de la financiación de los inmuebles de Berlín (entidad Hypovereinsbank), además, exigen retención de tesorería por tres mensualidades. Cabe destacar que a cierre del ejercicio 2016 dichos préstamos han sido cancelados. Por otra parte, cabe indicar que los contratos de financiación existentes a la fecha de este Documento de Registro no contienen compromisos financieros de restricción al pago de dividendos por parte de la Compañía.

10.5. Fuentes de financiación de compromisos de inversión.

Como ha quedado expuesto, la política de MONTEBALITO contempla recurrir, en buena medida, al endeudamiento bancario para abordar la financiación de sus inversiones, tanto en el caso de las requeridas por las promociones en curso como en las inversiones en activos para la cartera de patrimonio. Dichos recursos irán acompañados de la financiación propia derivada de la obtención de tesorería por la venta de los activos dando salida a las inversiones actuales buscando una mayor rentabilidad tal y como está previsto en el Plan de Negocios en vigor.

Estas pretensiones están siempre supeditadas a la situación económica de cada país, que puede afectar al ritmo de ventas de las promociones que se han venido dando hasta el momento y al cumplimiento de las obligaciones que tiene que atender el Grupo frente a sus acreedores, así como al acceso de fuentes de financiación para poder acometer nuevos proyectos.

Véase apartado 5.2.3. y 8.1. del presente Documento de Registro.

11. INVESTIGACIÓN Y DESARROLLO, PATENTES Y LICENCIAS

En los casos en que sea importante, proporcionar una descripción de las políticas de investigación y desarrollo del emisor para cada ejercicio durante el período cubierto por la información financiera histórica, incluida la cantidad dedicada a actividades de investigación y desarrollo emprendidas por el emisor.

En el periodo cubierto por la información financiera histórica Montebalito, S.A., a través de sus filiales, obtuvo determinadas licencias necesarias para la producción de energía fotovoltaica. Con la venta del área de renovables en el año 2015 estos activos han desaparecido del balance del Grupo. Dichas licencias se desglosaban en:

Licencias	MW concedidos	Coste (miles de euros)		
		2015	2014	2013
Villabrázaro	5 Mw		3.498	3.498
La Carolina	1,9 Mw		1.012	1.013
Taracena	3 Mw		1.011	1.012
Carda	0,5 Mw		164	164
Poggio	0,5 Mw		189	189
Piano	0,5 Mw		214	214
Anzi	1 Mw		223	
TOTAL	12,4 Mw	0	6.311	6.090

El Grupo Montebalito no ha incurrido en gastos de I+D en los últimos tres años.

12. INFORMACIÓN SOBRE TENDENCIAS

12.1. Tendencias comerciales y financieras recientes

Tendencias recientes más significativas de la producción, ventas e inventario, costes y precios de venta, desde el fin del ejercicio anterior hasta la fecha del documento de registro. Información sobre la tendencia del mercado en las principales líneas del Grupo Montebalito.

A lo largo del año 2016, el Grupo Montebalito ha venido desarrollando su actividad de promoción inmobiliaria y de gestión de su patrimonio inmobiliario en renta en las mismas condiciones en que lo hizo en el ejercicio 2015, sin que, a fecha de este documento de registro, se hayan podido apreciar cambios sustantivos en las tendencias de estos mercados.

12.2. Incidencias previsible relevantes para las perspectivas de negocio.

Información sobre cualquier tendencia conocida, incertidumbres, demandas, compromisos o hechos que pudieran razonablemente tener una incidencia importante en las perspectivas del emisor para el actual ejercicio.

La información sobre tendencias conocidas, incertidumbres, etc. que pudieran tener razonablemente incidencia en las perspectivas de Montebalito, S.A., se encuentran recogidas en la sección II “Factores de Riesgo” de este folleto informativo y en el apartado 6 de este documento de registro.

13. PREVISIONES O ESTIMACIONES DE BENEFICIOS

Si un emisor opta por incluir una previsión o una estimación de beneficios, en el documento de registro deberá figurar la información prevista en los puntos 13.1 y 13.2.

La Sociedad ha optado por no incluir ninguna previsión o estimación de beneficios.

13.1 Declaración que enumere los principales supuestos en los que el emisor ha basado su previsión o su estimación. Los supuestos empleados deben dividirse claramente entre los supuestos sobre los factores en los que pueda influir los miembros de los órganos administrativo, de gestión, de supervisión y los supuestos sobre factores que están exclusivamente fuera de la influencia de los miembros de los órganos administrativo, de gestión o de supervisión; los supuestos serán de fácil comprensión para los inversores, ser específicos y precisos y no estar relacionados con la exactitud general de las estimaciones subyacentes de la previsión.

No aplicable.

13.2. Debe incluirse un informe elaborado por contables o auditores independientes que declare que, a juicio de esos contables o auditores independientes, la previsión o estimación se ha calculado correctamente sobre la base declarada, y que el fundamento contable utilizado para la previsión o estimación de beneficios es coherente con las políticas contables del emisor.

No aplicable.

13.3 La previsión o estimación de los beneficios debe prepararse sobre una base comparable con la información financiera histórica.

No aplicable.

13.4 Si el emisor publica en el folleto una previsión de beneficios que está aún pendiente, debería entonces proporcionar una declaración de si efectivamente ese pronóstico sigue siendo tan correcto como en fecha del documento de registro, o una explicación de por qué el pronóstico ya no es válido, si es el caso.

No aplicable.

14. ÓRGANOS DE ADMINISTRACIÓN, DE GESTIÓN Y DE SUPERVISIÓN, Y ALTOS CARGOS DIRECTIVOS

14.1. Órganos de administración, de gestión y de supervisión. Altos directivos.

A) Miembros de los órganos de administración, de gestión o de supervisión

A continuación, se detalla la composición del Consejo de Administración de Montebalito, a la fecha de inscripción de este Documento de Registro, indicando el cargo ejercido por cada una de estas personas dentro del Consejo y su categoría.

Consejero	Cargo	Fecha primer nombramiento	Fecha último nombramiento	Categoría del Consejero
METAMBIENTE, S.A. (1)	PRESIDENTE	11/06/2015	11/06/2015	Dominical
TAM INVERSIONES MIRASIERRA, S.L. (2)	CONSEJERO	27/06/2014	27/06/2014	Dominical
D. JOSE LUIS RODRIGUEZ RODRIGUEZ	CONSEJERO	20/06/2013	20/06/2013	Ejecutivo
D. GERMAN ROVIRA MURILLO	CONSEJERO	22/03/2013	22/03/2013	Independiente
D. FRANCISCO GUIJARRO ZUBIZARRETA	CONSEJERO	27/06/2014	27/06/2014	Independiente
D. PABLO ALONSO JIMENEZ	CONSEJERO	07/11/2013	07/11/2013	Otros externos

(1) Representante persona física: D. José Alberto Barreras Barreras

(2) Representante persona física: Dña. Ana Belén Barreras Ruano

D. Pedro Solache Guerras es el secretario del Consejo de Administración, pero no es Consejero de la entidad.

El Consejero Metambiente, S.A. y TAM Inversiones Mirasierra, S.L. se representan a sí mismos.

El día 8 de enero de 2016 el Consejero D. José Agustín Ferrín Gutiérrez presentaba su dimisión como Consejero de Montebalito, S.A. estando dicho cargo vacante hasta el 20 de junio de 2016, fecha en la que se celebró la Junta General Ordinaria de la Sociedad en la que se redujo el número de miembros del Consejo de Administración de la Compañía, pasando de siete a seis miembros.

La Sociedad aplica a sus Consejeros las definiciones de tipos de consejeros recogidas en el artículo 529 duodécimo de la Ley de Sociedades de Capital.

En la actualidad la Sociedad no tiene nombrado ningún Consejero Delegado, pero si existe una Comisión Ejecutiva compuesta por:

Consejero	Cargo
METAMBIENTE, S.A. (1)	PRESIDENTE
TAM INVERSIONES MIRASIERRA, S.L. (2)	VOCAL
D. JOSE LUIS RODRIGUEZ RODRIGUEZ	VOCAL

(1) Representante persona física: D. José Alberto Barreras Barreras

(2) Representante persona física: Dña. Ana Belén Barreras Ruano

La única relación familiar existente entre los consejeros y directivos se corresponde con la relación entre el representante físico del Presidente del Consejo de Administración D. José Alberto Barreras Barreras y el representante físico de TAM Inversiones Mirasierra, S.L. Dña. Ana Belén Barreras Ruano cuya relación es de padre e hija.

Si bien los estatutos prevén como posibilidad el nombramiento de Vicepresidente y Vicesecretario, el Consejo de Administración, en la actualidad, no cuenta con tales cargos nombrados. Por ello, en el caso en el que el Presidente y/o el Secretario no asistan a las reuniones del Consejo, este, en cada caso, procede a nombrar a las personas que realizan tales funciones de forma puntual.

La dirección profesional de todos los miembros del Consejo de Administración es, a estos efectos, calle María de Molina, número 39, Madrid, código postal 28006.

Ninguno de los miembros del Consejo de Administración desarrolla una actividad profesional, al margen de la Sociedad, que pudiera considerarse significativa respecto de esta.

A continuación, se incluye un breve *Curriculum Vitae*, actualizado a la fecha de este Documento de Registro, de cada uno de los miembros del Consejo de Administración, acreditativo de su preparación y experiencia.

METAMBIENTE, S.A. (Presidente) representada físicamente por don José Alberto Barreras Barreras.

Don José Alberto Barreras Barreras se doctoró como Ingeniero Naval en la Escuela Superior de Ingenieros Navales de Madrid en el año 1958. Tras doctorarse comenzó su carrera profesional como Ingeniero en Astilleros Ascón. En 1960 fue designado Director de Astilleros Marítima del Mussel. En 1969 inició su actividad como empresario, ostentando desde entonces y hasta el día de hoy la dirección o representación de múltiples Sociedades.

En la actualidad es el accionista mayoritario de Cartera Meridional, S.A., Compañía que encabeza el grupo Cartera Meridional, ocupando distintos cargos de Administración en las Sociedades que lo componen.

TAM INVERSIONES MIRASIERRA, S.L. (Consejero) representada físicamente por doña Ana Belén Barreras Ruano.

Ana Belén Barreras Ruano es licenciada en Dirección de Empresas, Marketing y Relaciones Públicas. Además cuenta con un Master en Dirección Financiera y Control.

Ocupa varios cargos de Administración en Sociedades de Grupo Cartera Meridional, entre ellos la Dirección General de Cartera Meridional, S.A., Compañía cabecera del Grupo.

D. José Luis Rodríguez Rodríguez (Consejero)

Licenciado en Ciencias Económicas y Empresariales por la Universidad Autónoma de Madrid y Máster en Dirección Financiera. Hasta su incorporación en el Grupo Montebalito en 2007 desarrolló la totalidad de su carrera profesional en el ámbito del Sector Inmobiliario y de las Tecnologías de la Información.

Desde distintas áreas de Dirección, se ha especializado en la búsqueda de nuevas oportunidades de negocio, el diseño y estructura económica de promociones inmobiliarias y la gerencia y control de los proyectos. Por su dilatada experiencia empresarial actualmente lidera la estrategia y organización de operaciones corporativas enfocadas al cumplimiento de los objetivos de crecimiento del Grupo Montebalito.

D. Germán Rovira Murillo (Consejero)

Es licenciado en Administración y Dirección de Empresas por la Universidad Pontificia Comillas (ICADE) y Master en Administración y Dirección de Empresas por el Instituto de Empresa.

Tiene más de veinte años de experiencia en Corporate Finance y en Investment Banking, estando especializado en procesos de fusiones y adquisiciones y de búsqueda de financiación, habiendo intervenido en más de 100 operaciones por un importe global superior a 6.000 millones de euros.

Actualmente es Director de Houlihan Lokey Leonardo España, uno de los principales Bancos de Inversión internacionales. Con anterioridad a su incorporación a Houlihan Lokey Leonardo, fue el socio fundador de Eneas Corporate Finance, boutique de M&A especializada en el middle market español.

Con anterioridad, Germán fue el socio responsable del área de Corporate Finance & Investment Banking de PricewaterhouseCoopers. Con anterioridad a su incorporación a PwC, Germán trabajó en Uralita y Espal.

D. Francisco Guijarro Zubizarreta

Licenciado en Derecho por la Universidad Complutense de Madrid y en Dirección y Administración de Empresas por ICADE. Empezó su carrera profesional en el Ministerio de Hacienda como Inspector Técnico Fiscal del Estado. Posteriormente fue director del departamento fiscal de J&A Garrigues y socio internacional y director del departamento fiscal y legal de PricewaterhouseCoopers. Tras ello, fundó en 1987 su propia firma, Guijarro y Sánchez Pinilla, siendo socio-director de la misma hasta 1999. En este año aportó su cartera y práctica profesional a la firma holandesa Nauta Dutilh de la que fue socio internacional y director en España. En 2003, Nauta Dutilh se integró en la firma internacional Hammonds, siendo socio internacional de la misma, director de la oficina de España y miembro del Partnership Board y del Comité de estrategia en Londres. A partir del año 2012 es Of Counsel de Olleros Abogados. Además, ostenta distintos cargos de dirección y administración de distintas empresas financieras no cotizadas. Es vocal del Consejo de Administración y la Comisión Delegada y Consejero Delegado de la Unión y el Fénix Español, S.A.

D. Pablo Alonso Jiménez (Consejero)

Ingeniero Industrial por la Universidad Carlos III de Madrid. Posee un Máster en Prevención de Riesgos Laborales.

Inició su experiencia profesional como jefe de obra de la promotora Bernusa 21. A partir del año 2009 creó su propia empresa de proyectos de obra y construcciones (HISPANOANDALUZA DE PROYECTOS OBRAS Y CONSTRUCCIONES S.L.) dedicada a la ejecución de obras a nivel industrial y residencial unifamiliar, así como rehabilitación de edificios residenciales en Madrid y reformas en sectores residencial, industrial, sanitario y comercial.

A partir del año 2010 ha compaginado la actividad de construcción con el ejercicio libre de la ingeniería industrial a través de la empresa FSA INGENIEROS, S.L.P., elaborando proyectos de legalización de instalaciones, proyectos de instalaciones de energía solar térmica y fotovoltaica, direcciones de obra, auditorías energéticas, coordinaciones de seguridad y salud, etc.

Además, a partir de 2014, presta los servicios de auditoría y consultoría técnica en los distintos proyectos inmobiliarios, así como estudios de viabilidad para proyectos futuros y seguimiento del mantenimiento de los activos del Grupo (ver detalle apartado 15.1 del Documento de Registro) En la actualidad ostenta cargos de Dirección en empresas constructoras, desarrollando proyectos del citado sector.

A continuación, se detallan las sociedades, distintas de la Sociedad, en la que los Consejeros de MONTEBALITO, S.A. han sido miembros de los consejos de administración, de gestión o supervisión, o socios directos, en cualquier momento en los últimos cinco años, con indicación si el cargo se encuentra actualmente vigente o de si mantienen la participación:

D. José Alberto Barreras Barreras

SOCIEDAD	ACTIVIDAD	CARGO	VIGENTE
Cartera Meridional, S.A.	Holding	Socio y Administrador Único	Vigente
Metainversión, S.A.	Holding	Representante Físico	Vigente
Luxcartera, S.A.	Tenencia de participaciones	Socio	Vigente
Gestión de Negocios Argos, S.A.	Holding	Socio / Administrador Único	Vigente
Marina Meridional, S.A.	Naviera	Administrador Único	Vigente
Marina Meridional de Ceuta, S.A.	Varadero	Representante Físico	Vigente
Metambiente, S.A.	Inmobiliaria	Administrador Único	No vigente
		Administrador Solidario	No vigente
Renta Residencial, S.A.	Inmobiliaria	Representante Físico	Vigente
Metagestión, S.G.I.I.C., S.A.	Sociedad Gestora Instituciones de Inversión colectiva	Socio / Presidente del Consejo	Vigente
Pharmaimport, S.A.	Importación productos farmacéuticos	Administrador Único	Vigente
Pesquera Eurojapan, S.L.	Pesquera	Administrador Único	Vigente
Metaexpansión Dos, S.A.	Tenencia de participaciones	Administrador Único	Vigente
Meridional Residencial Andalucía, S.L.	Inmobiliaria	Consejero	No vigente
		Administrador Solidario	Vigente
Metainversión Madrid, S.L.	Inmobiliaria	Administrador Único	Vigente
Seawide Cargo, S.L.	Marina	Administrador Único	Vigente
Biarritz's Properties, S.L.	Inmobiliaria	Socio / Administrador Único	Vigente
Velazquez's Properties, S.L.	Inmobiliaria	Socio / Administrador Único	Vigente
Metafilatel, S.L.	Filatelia	Socio / Administrador Solidario	Vigente
Inversiones Albardía, S.L.	Tenencia de participaciones	Socio / Administrador Único	Vigente / No vigente
Inversiones Temaran Capital, S.L.	Tenencia de Participaciones	Administrador Único	Vigente
Hermes Omnia, S.L.	Fotovoltaica	Socio / Representante Físico	Vigente

Dña. Anabel Barreras Ruano

SOCIEDAD	ACTIVIDAD	CARGO	VIGENTE
Cartera Meridional, S.A.	Holding	Socio	Vigente
Gestión de Negocios Argos	Holding	Socio	Vigente
Marina Élite, S.L.	Hotelera	Administrador Único	Vigente
Metambiente, S.A.	Inmobiliaria	Administrador Solidario	No vigente
		Administrador Único	Vigente
Meridional Residencial Andalucía, S.L.	Inmobiliaria	Presidente del Consejo	No vigente
		Administrador Solidario	Vigente
Inmobiliaria Meridional Gallega, S.L.	Inmobiliaria	Administrador Único	Vigente
Residencial Sayanes, S.L.	Inmobiliaria	Administrador Único	Vigente
TAM Inversiones Sierra Nevada, S.L.	Inmobiliaria	Socio / Administrador Mancomunado	Vigente / No vigente
		Socio / Administrador Solidario	Vigente
TAM Inversiones Mirasierra, S.L.	Inmobiliaria	Socio / Administrador Mancomunado	Vigente / No vigente
		Socio / Administrador Solidario	Vigente
TAM Inversiones La Vereda, S.L.	Inmobiliaria	Socio / Administrador Mancomunado	Vigente
TAM Inversiones USA, S.L.	Inmobiliaria	Socio / Administrador Mancomunado	Vigente / No vigente
		Socio / Administrador Solidario	Vigente
TAM Inversiones Ibiza, S.L.	Inmobiliaria	Socio / Administrador Mancomunado	Vigente / No vigente
Data Gratis, S.L.	Telecomunicaciones, S.L.	Socio / Administrador Único	Vigente

D. Francisco Guijarro Zubizarreta

SOCIEDAD	ACTIVIDAD	CARGO	VIGENTE
La Manga Club, S.L.	Explotación Hotelera y Ocio	Socio, Consejero y Secretario del Consejo	Vigente
Inmogolf, S.L.	Promoción Inmobiliaria	Socio, Consejero y Secretario del Consejo	Vigente
Garoa, S.A.	Explotación Camping	Socio y Consejero	Vigente
Eguinversión, S.L.	Sociedad patrimonial familiar	Administrador Solidario	Vigente
Patronato Fundación Alda	Proyecto Educativo	Patrono y Secretario	Vigente

D. Pablo Alonso Jiménez (Consejero)

SOCIEDAD	ACTIVIDAD	CARGO	VIGENTE
Hispanoandaluza de Proyectos Obras Y Construcciones, S.L.	Construcción	Administrador Único y máximo accionista	Vigente
Futuro Solar Alonso Delfa Ingenieros, S.L.P.	Proyectos de ingeniería	Administrador Único y propietario	Vigente

D. Germán Rovira Murillo (Consejero)

SOCIEDAD	ACTIVIDAD	CARGO	VIGENTE
Adquisiciones Hexaedro S.L.	Consultoría	Administrador Único y propietario	Vigente
Adquisiciones Financieras Selectivas S.L.	Consultoría	Administrador Único y propietario	Vigente

De acuerdo con la información suministrada a MONTEBALITO, S.A. por los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad, se hace constar que ninguno de ellos (i) ha sido condenado en relación con delitos de fraude por lo menos en los cinco últimos años anteriores a la fecha de aprobación del presente Documento de Registro; (ii) está relacionado con cualquier concurso o liquidación de una sociedad mercantil en la que actuara como miembro del Consejo de Administración o como alto directivo en los cinco últimos años anteriores a la fecha de aprobación del presente Documento de Registro; (iii) ha sido inculcado pública y oficialmente y/o sancionado por las autoridades estatutarias o reguladoras o descalificado por tribunal alguno por su actuación como miembro de los órganos de administración, gestión o supervisión de un emisor o por su actuación en la gestión de los asuntos de un emisor al menos en los cinco últimos años.

B) Alta Dirección

Se entiende por “directivo”, a estos efectos, y de acuerdo con lo establecido en el Real Decreto 377/1991, de 15 de marzo, los directores generales y asimilados que desarrollen funciones de alta dirección bajo dependencia directa de órganos de administración, de comisiones ejecutivas o de consejeros delegados de la sociedad cotizada.

El directivo que es pertinente citar para establecer que el emisor posee las calificaciones y la experiencia apropiadas para gestionar sus actividades es D. José Luis Rodríguez Rodríguez, que ejerce como Director de Área Inmobiliaria de la Sociedad.

La dirección profesional del equipo directivo de Montebalito es, a estos efectos, C/ María de Molina 39, código postal 28006, Madrid.

La trayectoria profesional de don José Luis Rodríguez ya se incluye en el apartado 14.1.A al pertenecer el mismo al Consejo de Administración.

14.2. Conflictos de intereses.

Deben declararse con claridad los posibles conflictos de intereses entre los deberes de cualquiera de las personas mencionadas en 14.1 con el emisor y sus intereses privados y/o otros deberes. En caso de que no haya tales conflictos, debe hacerse una declaración a ese efecto.

Cualquier acuerdo o entendimiento con accionistas importantes, clientes, proveedores u otros, en virtud de los cuales cualquier persona mencionada en 14.1 hubiera sido designada miembro de los órganos de administración, de gestión o de supervisión, o alto directivo.

Datos de toda restricción acordada por las personas mencionadas en 14.1 sobre la disposición en determinado período de tiempo de su participación en los valores del emisor.

A continuación, se detallan las situaciones de conflicto de interés en las que se han encontrado alguno de los miembros del Consejo de Administración en el ejercicio 2015:

Metambiente, S.A. y su representante:

Acuerdo adoptado en la reunión del Consejo de Administración de la Sociedad celebrada el 27 de octubre de 2015 relativo a la venta a Metambiente, S.A. de la totalidad de las acciones de Montebalito Energías Renovables, S.A. y de un crédito entre esta Sociedad y Montebalito, S.A.

José Luis Rodríguez Rodríguez:

Acuerdo adoptado en la reunión del Consejo de Administración de la Sociedad celebrada el 27 de octubre de 2015 relativo a la venta a Metambiente, S.A. de la totalidad de las acciones de Montebalito Energías Renovables, S.A. y de un crédito entre esta Sociedad y Montebalito, S.A.

Dichas operaciones vinculadas se sometieron a la aprobación del Consejo, debiendo abstenerse en la votación aquellas personas afectadas por el posible conflicto de interés. Ver el detalle de las mencionadas operaciones en el apartado 19 del presente Documento de Registro.

Los mecanismos para detectar y regular los posibles conflictos de intereses de consejeros se encuentran regulados, conforme a lo previsto en los artículos 225 a 232 de la Ley de Sociedades de Capital, en los artículos 30 a 37 del Reglamento del Consejo de Administración. En particular, este reglamento establece los deberes generales de los Consejeros de comunicar al Consejo cualquier situación de conflicto, directo o indirecto, que ellos o personas vinculadas a ellos pudieran tener con el interés de la Sociedad. En caso de conflicto, el consejero afectado se abstendrá de intervenir en los acuerdos, debates o decisiones relativos a la operación a la que el conflicto se refiere.

En particular, se someten para su aprobación al pleno del Consejo todas las operaciones que pudieran dar lugar a cualquier tipo de conflicto de interés, y especialmente, dada la composición del capital, aquellas operaciones en las que pudieran participar, directa o indirectamente, sociedades controladas por don José Alberto Barreras Barreras, persona física que de forma indirecta ejerce el control sobre el Grupo. Asimismo, las operaciones susceptibles de generar una posible situación de riesgo son debidamente informadas por la Comisión de Auditoría, a fin de evitar los ya mencionados posibles conflictos.

A continuación, se recogen diversos artículos del Reglamento del Consejo de Administración en relación a la forma de obrar del consejero:

"Artículo 30.- Obligaciones generales del Consejero

1. *De acuerdo con lo prevenido en los artículos 5 y 6 de este Reglamento, la función del Consejero es orientar y controlar la gestión de la Compañía con el fin de maximizar su valor en beneficio de los accionistas.*
2. *En el desempeño de sus funciones el Consejero obrará con la diligencia de un ordenado empresario y de un representante leal, quedando obligado, en particular, a:*
 - a) *Informarse y preparar adecuadamente las reuniones del Consejo y de los órganos delegados a los que pertenezca;*
 - b) *Asistir a las reuniones de los órganos de los que forme parte e intervenir activamente en las deliberaciones a fin de que su criterio contribuya efectivamente a la toma de decisiones. En caso de que por causa justificada no pueda asistir a las sesiones, podrá delegar su voto en otro Consejero, de conformidad con la legislación vigente.*
 - c) *Realizar cualquier cometido específico que le encomiende el Consejo y se halle razonablemente comprendido en su compromiso de dedicación;*
 - d) *Poner en conocimiento del Consejo cualquier irregularidad en la gestión de la Compañía de la que haya podido tener noticia y vigilar cualquier situación de riesgo."*

"Artículo 31.- Deber de confidencialidad.

1. *El Consejero guardará secreto de las deliberaciones del Consejo y de los órganos delegados de que forme parte y, en general, se abstendrá de revelar las informaciones a las que haya tenido acceso en el ejercicio de su cargo.*
2. *La obligación de confidencialidad subsistirá aun cuando haya cesado en el cargo."*

"Artículo 32.- Obligación de no competencia.

Antes de aceptar cualquier puesto directivo en otra compañía o entidad que tenga un objeto social total o parcialmente análogo al de la Compañía, el Consejero deberá consultar al Consejo y acatar la decisión que éste, previo informe de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, adopte al respecto."

"Artículo 33.- Conflictos de Interés.

El Consejero deberá abstenerse de asistir e intervenir en las deliberaciones que afecten a asuntos en los que se halle interesado personalmente por razones ajenas a la Compañía. Se considerará que también existe interés personal del Consejero cuando el asunto afecte a un miembro de su familia o a una sociedad en la que desempeñe un puesto directivo o tenga una participación significativa."

"Artículo 34.- Uso de activos totales.

El Consejero no podrá hacer uso de los activos de la Compañía ni valerse de su posición en ésta para obtener una ventaja patrimonial a no ser que haya satisfecho una contraprestación adecuada en términos de mercado."

"Artículo 35.- Información no pública

1. *El uso por el Consejero de información no pública de la Compañía con fines particulares sólo procederá si se satisfacen las siguientes condiciones:*

- a) que dicha información no se aplique en relación con operaciones de adquisición o venta de valores de la Compañía;
- b) que su utilización no cause perjuicio alguno a la Compañía; y
- c) que la Compañía no ostente un derecho de exclusiva o una posición jurídica de análogo significado sobre la información que desea utilizarse.

2. Además de cumplir con lo previsto en la anterior letra a), el consejero habrá de observar las normas de conducta establecidas en la legislación del Mercado de Valores y en cualquier otra normativa que sea de aplicación, y en especial las previstas en el Reglamento Interno de Conducta en los Mercados de Valores de la Compañía.”

"Artículo 36.- Oportunidades de negocio

1. El Consejero no puede aprovechar en beneficio propio o de un allegado una oportunidad de negocio de la Compañía, a no ser que previamente se la ofrezca a ésta, que ésta desista de explotarla y que el aprovechamiento sea autorizado por el Consejo, previo informe de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones.
2. A los efectos del apartado anterior se entiende por oportunidad de negocio cualquier posibilidad de realizar una inversión u operación comercial que haya surgido o se haya descubierto en relación con el ejercicio del cargo por parte del Consejero, o mediante la utilización de medio e información de la Compañía, o bajo circunstancias tales que sea razonable pensar que el ofrecimiento del tercero en realidad estaba dirigido a la Compañía.”

"Artículo 37.- Deberes de información

El Consejero deberá informar a la Compañía de las acciones de la misma de las que sea titular directamente o a través de sociedades en las que tenga una participación significativa. Asimismo, deberá informar de aquellas otras que estén en posesión, directa o indirecta, de sus familiares más allegados, todo ello de conformidad con lo prevenido en la legislación del Mercado de Valores y en el Reglamento Interno de Conducta en los Mercados de Valores de la Compañía.”

La Sociedad empleará especial celo en mantener siempre todas las cautelas exigidas por los principios de buen gobierno corporativo en los casos de conflicto de intereses real o potencial, y salvaguardará el cumplimiento de los artículos 225 y siguientes de la Ley de Sociedades de Capital.

Al margen de los consejeros dominicales mencionados que se recogen en el apartado 14.1 anterior, ningún miembro del Consejo de Administración de la Sociedad o de su equipo directivo ha sido designado para su cargo en virtud de algún tipo de acuerdo o entendimiento con accionistas importantes, clientes, proveedores o cualquier otra persona.

No se han acordado por las personas mencionadas en el apartado 14.1 de este Documento de Registro restricciones sobre la disposición durante un determinado periodo de tiempo de su participación en los valores de la Sociedad.

15. REMUNERACIÓN Y BENEFICIOS

En relación con el último ejercicio completo, para las personas mencionadas en a) y d) del primer párrafo del punto 14.1.

15.1. Importe de la remuneración pagada (incluidos los honorarios contingentes o atrasados) y prestaciones en especie concedidas a esas personas por el emisor y sus filiales por servicios de todo tipo prestados por cualquier persona al emisor y sus filiales.

El artículo 16º bis. de los Estatutos Sociales establece que “el Órgano de Administración tendrá derecho a percibir una retribución fija de la sociedad que consistirá en una cantidad anual para cada ejercicio, cuya cuantía máxima será determinada por la Junta General. Este importe máximo se mantendrá para los siguientes años entretanto no sea modificado por un nuevo acuerdo de la Junta General. La retribución de los distintos miembros del Órgano de Administración podrá ser diferente, en función de su carácter, ejecutivo o no, y de los concretos servicios prestados al Consejo. Corresponde al propio Órgano de Administración fijar las retribuciones individualizadas de cada uno de sus miembros. Independientemente de la retribución fija señalada, percibirán dietas y reembolso de gastos por la asistencia a cada sesión del Consejo. La percepción de dichas cantidades será compatible e independiente de las remuneraciones que los miembros del Órgano de Administración pudieran percibir por cualquier actividad retribuida como consecuencia de funciones específicas distintas de las propias de miembro del Órgano de Administración, desarrollada en el seno de éste o de la Sociedad. La sociedad podrá contratar un seguro de responsabilidad civil para los miembros del Órgano de Administración”.

Remuneración de los miembros del Consejo de Administración referido al año 2015.

La Junta General de Accionistas de la Sociedad ha venido autorizando, año a año, la cantidad máxima a percibir por el Consejo de Administración. La misma ha estado fijada, en los últimos ejercicios, en la cantidad máxima de un millón de euros. Sin embargo, en atención a la actual coyuntura económica, y a los resultados de la propia Sociedad, el Consejo ha venido aprobando retribuciones individualizadas para los Consejeros que, en su conjunto, han supuesto una retribución global del Consejo muy inferior al máximo fijado por la Junta General. No ha habido cambios significativos en la política de remuneraciones respecto al ejercicio anterior. No hay conceptos retributivos variables, por lo que no se puede fijar su importancia relativa respecto a los fijos.

El importe de los componentes fijos de la retribución del ejercicio 2015 ha sido de 278.000 euros para los miembros del Consejo de Administración y 12.000 euros para el secretario no consejero. El único consejero ejecutivo es don José Luis Rodríguez Rodríguez, quien percibió durante el ejercicio 2015 una retribución salarial, como responsable del área inmobiliaria de la Compañía, de 69.000 euros brutos.

La Sociedad no tiene establecida expresamente una remuneración adicional al Presidente ni a los miembros de las comisiones del Consejo, sin perjuicio de que el ostentar tales cargos puedan ser tenidos en cuenta a la hora de fijar las remuneraciones definitivas, en el seno del propio Consejo, dentro de los límites estatutariamente establecidos. La sociedad no tiene realizada una estimación de la retribución a la que dan origen las dietas, al no percibirse estas en los últimos ejercicios ni estar previsto que se perciban en el presente. No existen beneficios que no sean satisfechos en efectivo.

El Consejo, dentro de sus facultades y de los límites máximos previstos por la Junta General, decidió que con cargo a la retribución de 2015 se abonaría al Consejo una retribución sensiblemente inferior a la máxima prevista por la Junta General, si bien se primaría la labor realizada por el Presidente del Consejo, Cartera Meridional, S.A.

A continuación, se muestran las retribuciones abonadas durante el ejercicio 2015 a los miembros del consejo de administración mencionados en el punto 14.1.

Consejero	Retribución Fija (euros)	Remuneraciones suplementarias (euros)	Sueldos y Salarios (euros)	Total euros
Metambiente, S.A.	125.125			125.125
TAM Inversiones Mirasierra, S.L.	18.000			18.000
D. Jose Luis Rodríguez Rodríguez	18.000		69.000	87.000
D. Francisco Guijarro Zubizarreta	18.000			18.000
D. Pablo Alonso Jimenez (1)	15.000	369.005		384.005
D. German Rovira Murillo	15.000			15.000
TOTAL GENERAL	209.125	369.005	69.000	647.130

Tipología de consejeros	Retribución (euros)
Dominicales	143.125
Independientes	33.000
Otros externos	384.005
Ejecutivos	87.000
TOTAL GENERAL	647.130

	2015
Remuneración total (euros)	647.130
Beneficios (euros)	259.452
Remuneración total/Beneficios	249,42%

(1) Adicionalmente, el Consejero don Pablo Alonso Jiménez es Socio y Administrador Único de la Sociedad Futuro Solar Alonso Delfa Ingeniero, S.L. con la que el día 1 de enero de 2015 la Sociedad suscribió un contrato de arrendamiento de servicios de consultoría y auditoría de los proyectos inmobiliarios de la Sociedad, estableciéndose una retribución mensual de 1.250 euros mensuales en 12 pagas. Por otro lado, los días 22 de enero y 21 de octubre de 2015 la Sociedad suscribió dos contratos de obra con la Sociedad Hispanoandaluza de Proyectos, Obras y Construcciones, S.L., de la que también es Administrador Único y Socio don Pablo Alonso Jiménez, para la reforma de dos inmuebles propiedad de la filial denominada SARL Meridional Pyrenées. La cantidad abonada por la Sociedad en virtud de los citados contratos asciende a 354.005,39 euros.

La cuantía total que han percibido los consejeros, en el ejercicio 2015, y que en la actualidad no son miembros del Consejo de Administración ha sido de 68.875 euros correspondiente a la retribución de D. José Agustín Ferrín Gutierrez que cesó el 26 de enero de 2016 y Cartera Meridional que cesó el día 11 de junio de 2015.

En el ejercicio 2015 la retribución abonada a los miembros del Consejo de Administración por el resto de sociedades del grupo fue de 6.000 euros.

Remuneración de la Alta Dirección

En virtud de su relación laboral como director del área inmobiliaria de la Sociedad el Consejero D. José Luis Rodríguez Rodríguez percibió una retribución de 69.000 euros anuales.

15.2. Importes totales ahorrados o acumulados por el emisor o sus filiales para prestaciones de pensión, jubilación o similares.

Ninguna sociedad del grupo mantiene cantidad alguna ahorrada o acumulada para prestaciones de pensión, jubilación o similares, así como tampoco para préstamos, anticipos o seguros de vida para los miembros del Consejo de Administración o de la Alta Dirección.

No han existido otras remuneraciones a los administradores ni se han concedido otros anticipos o préstamos a los miembros del órgano de administración de la Sociedad o a los miembros de la alta dirección de la Sociedad dominante por ninguna de las sociedades del grupo encabezado por Montebalito durante el ejercicio 2015 ni durante el ejercicio 2016. Tampoco existen cantidades ahorradas o acumuladas por estos conceptos en ninguna de las sociedades del grupo.

16. PRÁCTICAS DE GESTIÓN

En relación con el último ejercicio completo del emisor, y salvo que se disponga lo contrario, con respecto a las personas mencionadas en a) del primer párrafo de 14.1.:

16.1. Duración del cargo en órganos de administración, gestión y supervisión.

Se indica a continuación la fecha en que cada uno de los Consejeros de la Sociedad fue nombrado por primera vez para desempeñar cargos en el Consejo de Administración de Montebalito, bien a título personal o bien como representante persona física de una sociedad y su fecha de expiración del mandato actual (el apartado 14.1.1 anterior indica la composición actual del Consejo de Administración).

Consejero	Fecha expiración de mandato	Periodo de servicio
METAMBIENTE, S.A.	11/06/2019	Desde 11/06/2015
TAM INVERSIONES MIRASIERRA, S.L.	27/06/2020	Desde 27/06/2014
D. JOSE LUIS RODRIGUEZ RODRIGUEZ	20/06/2019	Desde 20/06/2013
D. GERMAN ROVIRA MURILLO	20/06/2019	Desde 22/03/2013
D. FRANCISCO GUIJARRO ZUBIZARRETA	27/06/2020	Desde 27/06/2014
D. PABLO ALONSO JIMENEZ	27/06/2020	Desde 07/11/2013

No obstante, lo indicado en la tabla anterior, la duración máxima del cargo de consejero será de cuatro años conforme a la modificación establecida en el artículo 529 undecies de la LSC, y el artículo 17 de los Estatutos de Montebalito adaptados a la misma.

16.2. Contratos de miembros de los órganos de administración, de gestión o de supervisión Información sobre los contratos de miembros de los órganos administrativo, de gestión o de supervisión con el emisor o cualquiera de sus filiales que prevean beneficios a la terminación de sus funciones, o la correspondiente declaración negativa.

No existen contratos con los miembros del Consejo de Administración, de los órganos de gestión o de supervisión de Montebalito o de cualquiera de sus filiales, en los que se prevean beneficios para las citadas personas a la terminación de sus funciones.

16.3. Comité de auditoría y de retribuciones del emisor.

Información sobre el comité de auditoría y el comité de retribuciones del emisor, incluidos los nombres de los miembros del comité y un resumen de su reglamento interno.

16.3.1 Comisión de Auditoría y Control

Los artículos 18 bis 2 de los Estatutos Sociales y 14 del Reglamento del Consejo de Administración de la Sociedad regulan la Comisión de Auditoría y Control.

La Comisión de Auditoría estará formada exclusivamente por Consejeros no ejecutivos, dos de los cuales, al menos, deberán ser Consejeros independientes y uno de ellos será designado teniendo en cuenta sus conocimientos y experiencia en materia de contabilidad, auditoría o ambas. La duración máxima del cargo será de dos años, renovable por períodos de igual duración. Los miembros de la Comisión de Auditoría no podrán formar parte de la Comisión Ejecutiva, debiendo ser nombrados por el Consejo de Administración. Los cargos de Presidente y Secretario serán designados por la propia Comisión de entre sus miembros. El Presidente deberá ser sustituido cada cuatro años, pudiendo ser reelegidos una vez transcurrido un plazo de un año desde su cese. Sin perjuicio de otros cometidos que le asigne el Consejo, la Comisión de Auditoría tendrá las siguientes responsabilidades básicas:

- 1) Proponer la designación del auditor de cuentas de la Compañía, las condiciones de su contratación, el alcance del mandato profesional y, en su caso, la revocación o no renovación del mismo;
- 2) Supervisar la eficacia del control interno de la sociedad, la auditoría interna y los sistemas de gestión de riesgos, así como discutir con el auditor de cuentas las debilidades significativas del sistema de control interno detectadas en el desarrollo de la auditoría, todo ello sin quebrantar su independencia. A tales efectos, y en su caso, podrán presentar recomendaciones o propuestas al órgano de administración y el correspondiente plazo para su seguimiento.
- 3) Revisar las cuentas de la Compañía, vigilar el cumplimiento de la normativa legal y la correcta aplicación de los principios de contabilidad generalmente aceptados, así como informar las propuestas de modificación de principios y criterios contables sugeridos por la dirección;
- 4) Servir de cauce de comunicación entre el Consejo y el auditor de cuentas de la Compañía, evaluar los resultados de cada auditoría y las respuestas del equipo de gestión a sus recomendaciones, y mediar en los casos de discrepancias entre aquél y éste en relación con los principios y criterios aplicables en la preparación de los estados financieros;
- 5) Comprobar la adecuación e integridad de los sistemas internos de control;
- 6) Supervisar el cumplimiento del contrato de auditoría, procurando que la opinión sobre las cuentas anuales y los contenidos principales del informe de auditoría sean redactados de forma clara y precisa;
- 6) Revisar los folletos de emisión y la información financiera periódica que deba suministrar el Consejo a los mercados y a sus órganos de supervisión.

Aun cuando las funciones descritas en el art. 14 del Reglamento del Consejo de Administración no recogen todas las funciones que según el artículo 529 quaterdecies de la Ley de Sociedades de Capital le corresponden a dicho Órgano, además:

a) Informar a la junta general de accionistas sobre las cuestiones que se planteen en relación con aquellas materias que sean competencia de la comisión y, en particular, sobre el resultado de la auditoría explicando cómo esta ha contribuido a la integridad de la información financiera y la función que la comisión ha desempeñado en ese proceso.

b) Elevar al consejo de administración las propuestas de selección, nombramiento, reelección y sustitución del auditor de cuentas, responsabilizándose del proceso de selección, de conformidad con lo previsto en los artículos 16, apartados 2, 3 y 5, y 17.5 del Reglamento (UE) n.º 537/2014, de 16 de abril, así como las condiciones de su contratación y recabar regularmente de él información sobre el plan de auditoría y su ejecución, además de preservar su independencia en el ejercicio de sus funciones.

c) Establecer las oportunas relaciones con el auditor externo para recibir información sobre aquellas cuestiones que puedan suponer amenaza para su independencia, para su examen por la comisión, y cualesquiera otras relacionadas con el proceso de desarrollo de la auditoría de cuentas, y, cuando proceda, la autorización de los servicios distintos de los prohibidos, en los términos contemplados en los artículos 5, apartado 4, y 6.2.b) del Reglamento (UE) n.º 537/2014, de 16 de abril, y en lo previsto en la sección 3.ª del capítulo IV del título I de la Ley 22/2015, de 20 de julio, de Auditoría de Cuentas, sobre el régimen de independencia, así como aquellas otras comunicaciones previstas en la legislación de auditoría de cuentas y en las normas de auditoría. En todo caso, deberán recibir anualmente de los auditores externos la declaración de su independencia en relación con la entidad o entidades vinculadas a esta directa o indirectamente, así como la información detallada e individualizada de los servicios adicionales de cualquier clase prestados y los correspondientes honorarios percibidos de estas entidades por el auditor externo o por las personas o entidades vinculados a este de acuerdo con lo dispuesto en la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas.

d) Emitir anualmente, con carácter previo a la emisión del informe de auditoría de cuentas, un informe en el que se expresará una opinión sobre si la independencia de los auditores de cuentas o sociedades de auditoría resulta comprometida. Este informe deberá contener, en todo caso, la valoración motivada de la prestación de todos y cada uno de los servicios adicionales a que hace referencia la letra anterior, individualmente considerados

y en su conjunto, distintos de la auditoría legal y en relación con el régimen de independencia o con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas.

f) Informar, con carácter previo, al consejo de administración sobre todas las materias previstas en la Ley, los Estatutos sociales y en el Reglamento del consejo y en particular, sobre:

1.º La información financiera que la sociedad deba hacer pública periódicamente,

2.º la creación o adquisición de participaciones en entidades de propósito especial o domiciliadas en países o territorios que tengan la consideración de paraísos fiscales y

3.º las operaciones con partes vinculadas.

La Comisión de Auditoría no ejercerá las funciones previstas en esta letra cuando estén atribuidas estatutariamente a otra comisión y ésta esté compuesta únicamente por consejeros no ejecutivos y por, al menos, dos consejeros independientes, uno de los cuales deberá ser el presidente.

La Comisión de Auditoría se reunirá cada vez que el Consejo o su Presidente solicite la emisión de un informe o la adopción de propuestas y, en cualquier caso, siempre que resulte conveniente para el buen desarrollo de sus funciones. La Comisión de Auditoría se ha reunido una vez durante el ejercicio 2015 y una vez durante el ejercicio 2016.

En todo caso, se reunirá una vez al año para evaluar la eficiencia y el cumplimiento de las reglas y procedimientos de gobierno de la Compañía, y para preparar la información que el Consejo deba formular o aprobar y que haya de incluirse dentro de la documentación pública anual de la Compañía.

Estará obligado a asistir a las sesiones de la Comisión de Auditoría, y a prestarle su colaboración y acceso a la información de que disponga, cualquier miembro del equipo directivo o del personal de la Compañía que fuese requerido a tal fin. También podrá requerir la Comisión la asistencia a sus sesiones del auditor de cuentas de la Compañía.

A continuación, se recoge la composición de la Comisión de Auditoría a la fecha de este Documento de Registro.

Consejero	Cargo	Fecha primer nombramiento	Fecha último nombramiento	Categoría del Consejero
D. FRANCISCO GUIJARRO ZUBIZARRETA	PRESIDENTE	15/12/2016	15/12/2018	Independiente
TAM INVERSIONES MIRASIERRA, S.L. (1)	VOCAL	15/12/2016	15/12/2018	Dominical
D. GERMAN RÓVIRA MURILLO	VOCAL	15/12/2016	15/12/2018	Independiente

(1) Representante persona física: Dña. Ana Belén Barreras Ruano

16.3.2. Comisión de Nombramientos y Retribuciones

En desarrollo de lo dispuesto en el artículo 18 bis 2 de los Estatutos Sociales de Montebalito, el artículo 15 del Reglamento del Consejo de Administración de la Sociedad regula la Comisión de Auditoría y Control.

La Comisión de Nombramientos y Retribuciones estará compuesta exclusivamente por Consejeros no ejecutivos nombrados por el Consejo de Administración, dos de los cuales, al menos, deberán ser Consejeros independientes formada por tres consejeros externos. Los miembros de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones serán nombrados por un plazo de dos años, renovable por períodos de igual duración. Los cargos de Presidente y Secretario serán designados por la propia Comisión de entre sus miembros.

Sin perjuicio de otros cometidos que le asigne el Consejo, la Comisión de Nombramientos y Retribuciones tendrá las siguientes responsabilidades básicas:

- 1) Formular y revisar los criterios que deben seguirse para la composición del Consejo y la selección de candidatos a éste;
- 2) Elevar al Consejo las propuestas de nombramiento o reelección de consejeros para que proceda directamente o designarlos (cooptación) o las haga suyas para someterlas a la decisión de la Junta;
- 3) Proponer al consejo los miembros que daban formar parte de cada una de las Comisiones;
- 4) Proponer al Consejo para su planteamiento a la Junta General de Accionistas el sistema y la cuantía de la retribución anual del órgano de administración;
- 5) Velar por la transparencia de las retribuciones de la compañía.
- 6) Informar la contratación de los miembros de la Alta dirección del Grupo;
- 7) Informar en relación con las transacciones que impliquen o puedan implicar conflictos de intereses y, en general, sobre las materias contempladas en el Reglamento.
- 8) Examinar el cumplimiento del Reglamento Interno de conducta en los Mercados de Valores, del Reglamento y, en general, de las reglas de gobierno de la Compañía y hacer propuestas necesarias para su mejora. En particular, corresponde a la Comisión de Nombramientos y Retribuciones recibir información y, en su caso, emitir informe sobre medidas disciplinarias que afecten a miembros del alto equipo directivo de la Compañía.

Aun cuando las funciones descritas en el art. 15 del Reglamento del Consejo de Administración no recogen todas las funciones que según el artículo 529 quince de la Ley de Sociedades de Capital le corresponden a dicho Órgano, además:

a) Evaluar las competencias, conocimientos y experiencia necesarios en el consejo de administración. A estos efectos, definirá las funciones y aptitudes necesarias en los candidatos que deban cubrir cada vacante y evaluará el tiempo y dedicación precisos para que puedan desempeñar eficazmente su cometido.

b) Establecer un objetivo de representación para el sexo menos representado en el consejo de administración y elaborar orientaciones sobre cómo alcanzar dicho objetivo.

c) Elevar al consejo de administración las propuestas de nombramiento de consejeros independientes para su designación por cooptación o para su sometimiento a la decisión de la junta general de accionistas, así como las propuestas para la reelección o separación de dichos consejeros por la junta general de accionistas.

d) Informar las propuestas de nombramiento de los restantes consejeros para su designación por cooptación o para su sometimiento a la decisión de la junta general de accionistas, así como las propuestas para su reelección o separación por la junta general de accionistas.

e) Informar las propuestas de nombramiento y separación de altos directivos y las condiciones básicas de sus contratos.

f) Examinar y organizar la sucesión del presidente del consejo de administración y del primer ejecutivo de la sociedad y, en su caso, formular propuestas al consejo de administración para que dicha sucesión se produzca de forma ordenada y planificada.

g) Proponer al consejo de administración la política de retribuciones de los consejeros y de los directores generales o de quienes desarrollen sus funciones de alta dirección bajo la dependencia directa del consejo, de comisiones ejecutivas o de consejeros delegados, así como la retribución individual y las demás condiciones contractuales de los consejeros ejecutivos, velando por su observancia.

La Comisión de Nombramientos y Retribuciones se reunirá cada vez que el consejo o su Presidente solicite la emisión de un informe o la adopción de propuestas y, en cualquier caso, siempre que resulte conveniente para el buen desarrollo de sus funciones. En el año 2015 y 2016, la Comisión de Nombramientos y Retribuciones se ha reunido una vez.

A continuación, se recoge la composición de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones a la fecha de este Documento de Registro.

Consejero	Cargo	Fecha primer nombramiento	Fecha último nombramiento	Categoría del Consejero
D. GERMAN ROVIRA MURILLO	PRESIDENTE	15/12/2016	15/12/2018	Independiente
METAMBIENTE, S.A. (1)	VOCAL	15/12/2016	15/12/2018	Dominical
D. FRANCISCO GUIJARRO ZUBIZARRETA	VOCAL	15/12/2016	15/12/2018	Independiente

(1) Representante persona física: D. José Alberto Barreras Barreras

16.4. Régimen de gobierno corporativo.

Declaración de si el emisor cumple el régimen o regímenes de gobierno corporativo de su país de constitución. En caso de que el emisor no cumpla ese régimen, debe incluirse una declaración a ese efecto, así como una explicación del motivo por el cual el emisor no cumple ese régimen.

El Consejo de Administración de la Sociedad estima que su actuación, composición, organización, remuneración y responsabilidades responde de manera amplia a las recomendaciones de gobierno corporativo existentes, conforme a lo específicamente indicado en el informe de gobierno corporativo de la Sociedad.

MONTEBALITO, S.A. estima que cumple en su mayor parte con la normativa española vigente de gobierno corporativo al cierre de los ejercicios contemplados en este Documento de Registro. La información relativa a este apartado se incluye en el apartado G “Grado de seguimiento de las recomendaciones de Gobierno Corporativo” de Informe Anual de Gobierno Corporativo de la Sociedad del ejercicio 2015 que ha sido depositado en la CNMV con fecha 29 de abril de 2016.

Del total de las 64 recomendaciones del Código Unificado de Buen Gobierno vigente, aprobado por el Consejo de la CNMV con fecha 18 de febrero de 2015, a 31 de diciembre de 2015, la Sociedad (i) cumplía treinta y uno (48%), (ii) cumplía parcialmente cuatro recomendaciones (6%), (iii) incumplía quince recomendaciones (24%) y (iv) no le era de aplicación catorce recomendaciones (22%).

A continuación, se indican las explicaciones incluidas en el IAGC 2015 respecto a las recomendaciones que cumplía parcialmente o incumplía:

“3. (Incumple) Que, durante la celebración de la junta general ordinaria, como complemento de la difusión por escrito del informe anual de gobierno corporativo, el presidente del consejo de administración informe verbalmente a los accionistas, con suficiente detalle, de los aspectos más relevantes del gobierno corporativo de la sociedad y, en particular:

- a) De los cambios acaecidos desde la anterior junta general ordinaria.
- b) De los motivos concretos por los que la compañía no sigue alguna de las recomendaciones del Código de Gobierno Corporativo y, si existieran, de las reglas alternativas que aplique en esa materia.

Explicación: En el punto del orden del día correspondiente a la aprobación de la gestión del Consejo de Administración el Presidente informa verbalmente a la Junta sobre los cambios más significativos acaecidos desde la anterior Junta General Ordinaria, si bien, dada la escasa presencia física de accionistas ajenos al accionista de control, y al escaso interés de la materia para esos accionistas, no se profundiza en los motivos por los que la compañía no haya podido seguir alguna de las recomendaciones del Código de Gobierno Corporativo.”

“4. (Incumple) Que la sociedad defina y promueva una política de comunicación y contactos con accionistas, inversores institucionales y asesores de voto que sea plenamente respetuosa con las normas contra el abuso de mercado y dé un trato semejante a los accionistas que se encuentren en la misma posición. Y que la sociedad

haga pública dicha política a través de su página web, incluyendo información relativa a la forma en que la misma se ha puesto en práctica e identificando a los interlocutores o responsables de llevarla a cabo.

Explicación: La sociedad dispone de una oficina de atención al accionista a través de la cual se canaliza la comunicación con accionistas e inversores, dando el mismo trato en esta materia a todos los accionistas de la sociedad.”

“5. (Incumple) Que el consejo de administración no eleve a la junta general una propuesta de delegación de facultades, para emitir acciones o valores convertibles con exclusión del derecho de suscripción preferente, por un importe superior al 20% del capital en el momento de la delegación. Y que cuando el consejo de administración apruebe cualquier emisión de acciones o de valores convertibles con exclusión del derecho de suscripción preferente, la sociedad publique inmediatamente en su página web los informes sobre dicha exclusión a los que hace referencia la legislación mercantil.

Explicación: En la Junta General Ordinaria celebrada el día 27 de junio de 2014 se acordó delegar en el Consejo de Administración, durante un plazo de cinco años, la facultad de aumentar el capital social por un importe de hasta el 50% del mismo, con la facultad de excluir el derecho de suscripción preferente en caso de interés social.”

“6. (incumple) Que las sociedades cotizadas que elaboren los informes que se citan a continuación, ya sea de forma preceptiva o voluntaria, los publiquen en su página web con antelación suficiente a la celebración de la junta general ordinaria, aunque su difusión no sea obligatoria:

- a) Informe sobre la independencia del auditor.
- b) Informes de funcionamiento de las comisiones de auditoría y de nombramientos y retribuciones.
- c) Informe de la comisión de auditoría sobre operaciones vinculadas.
- d) Informe sobre la política de responsabilidad social corporativa.

Explicación: La sociedad solo elabora, publica en su página web y somete a la consideración de la Junta General Ordinaria los informes que ha de realizar de forma preceptiva.”

“7. (Incumple) Que la sociedad transmita en directo, a través de su página web, la celebración de las juntas generales de accionistas.

Explicación: La sociedad no transmite en directo la celebración de sus Juntas Generales.”

“10. (Incumple) Que cuando algún accionista legitimado haya ejercitado, con anterioridad a la celebración de la junta general de accionistas, el derecho a completar el orden del día o a presentar nuevas propuestas de acuerdo, la sociedad:

- a) Difunda de inmediato tales puntos complementarios y nuevas propuestas de acuerdo.
- b) Haga público el modelo de tarjeta de asistencia o formulario de delegación de voto o voto a distancia con las modificaciones precisas para que puedan votarse los nuevos puntos del orden del día y propuestas alternativas de acuerdo en los mismos términos que los propuestos por el consejo de administración.
- c) Someta todos esos puntos o propuestas alternativas a votación y les aplique las mismas reglas de voto que a las formuladas por el consejo de administración, incluidas, en particular, las presunciones o deducciones sobre el sentido del voto.
- d) Con posterioridad a la junta general de accionistas, comunique el desglose del voto sobre tales puntos complementarios o propuestas alternativas.

Explicación: En el ejercicio 2015 no se ha ejercitado tal derecho por accionista alguno.”

“14. (Cumple parcialmente) Que el consejo de administración apruebe una política de selección de consejeros que:

- a) Sea concreta y verificable.
- b) Asegure que las propuestas de nombramiento o reelección se fundamenten en un análisis previo de las necesidades del consejo de administración.
- c) Favorezca la diversidad de conocimientos, experiencias y género. Que el resultado del análisis previo de las necesidades del consejo de administración se recoja en el informe justificativo de la comisión de nombramientos que se publique al convocar la junta general de accionistas a la que se someta la ratificación, el nombramiento o la reelección de cada consejero. Y que la política de selección de consejeros promueva el objetivo de que en el año 2020 el número de consejeras represente, al menos, el 30% del total de miembros del consejo de administración. La comisión de nombramiento verificará anualmente el cumplimiento de la política de selección de consejeros y se informará de ello en el informe anual de gobierno corporativo.

Explicación: La política de selección de consejeros cumple con los apartados a, b y c. Sin embargo, respecto a la promoción de consejeras, el tamaño de la sociedad, la situación económica general y la escasa retribución actual de los vocales del consejo hace que sea complicado seleccionar candidatos que reúnan las condiciones profesionales mínimas necesarias para pertenecer al consejo. Por ello, no se ha considerado conveniente añadir un elemento discriminatorio más, como sería el relativo al sexo de los candidatos, sin perjuicio de que la compañía valora positivamente la integración en el Consejo de un número de mujeres que permita que tengan una representación paritaria.”

“18. (Cumple parcialmente) Que las sociedades hagan pública a través de su página web, y mantengan actualizada, la siguiente información sobre sus consejeros:

- a) Perfil profesional y biográfico.
- b) Otros consejos de administración a los que pertenezcan, se trate o no de sociedades cotizadas, así como sobre las demás actividades retribuidas que realice cualquiera que sea su naturaleza.
- c) Indicación de la categoría de consejero a la que pertenezcan, señalándose, en el caso de consejeros dominicales, el accionista al que representen o con quien tengan vínculos.
- d) Fecha de su primer nombramiento como consejero en la sociedad, así como de las posteriores reelecciones.
- e) Acciones de la compañía, y opciones sobre ellas, de las que sean titulares.

Explicación: Se cumple con los apartados c, d y e.”

“25. (Incumple) Que la comisión de nombramientos se asegure de que los consejeros no ejecutivos tienen suficiente disponibilidad de tiempo para el correcto desarrollo de sus funciones. Y que el reglamento del consejo establezca el número máximo de consejos de sociedades de los que pueden formar parte sus consejeros.

Explicación: Los Consejeros informan anualmente a la Sociedad de aquellos cargos que ocupan en otras Sociedades por cuyo desempeño se podría ver afectada la dedicación exigida a su condición de Consejero. No se establece ningún límite sobre el número de Consejos de los que puede formar parte un Consejero, salvo lo dispuesto en la normativa vigente. Este límite no se establece dado que el tamaño de la sociedad y la baja cuantía de la retribución de los consejeros hacen poco aconsejable limitar el número de consejos al que puedan pertenecer.”

“27. (Incumple) Que las inasistencias de los consejeros se reduzcan a los casos indispensables y se cuantifiquen en el informe anual de gobierno corporativo. Y que, cuando deban producirse, se otorgue representación con instrucciones.

Explicación: Si bien las faltas de asistencias de los Consejeros a las reuniones del Consejo de Administración han sido mínimas habiendo quedado cuantificadas las mismas en el Informe Anual de Gobierno Corporativo, las representaciones que se han conferido no siempre han sido realizadas con instrucciones específicas.”

“30. (Incumple) Que, con independencia de los conocimientos que se exijan a los consejeros para el ejercicio de sus funciones, las sociedades ofrezcan también a los consejeros programas de actualización de conocimientos cuando las circunstancias lo aconsejen.

Explicación: Teniendo en cuenta la actividad de la sociedad y la cualificación de los Consejeros, no se ha considerado necesario ofrecer a los consejeros este tipo de programas durante el ejercicio 2015.”

“36. (incumple) Que el consejo de administración en pleno evalúe una vez al año y adopte, en su caso, un plan de acción que corrija las deficiencias detectadas respecto de:

- a) La calidad y eficiencia del funcionamiento del consejo de administración.
- b) El funcionamiento y la composición de sus comisiones.
- c) La diversidad en la composición y competencias del consejo de administración.
- d) El desempeño del presidente del consejo de administración y del primer ejecutivo de la sociedad.
- e) El desempeño y la aportación de cada consejero, prestando especial atención a los responsables de las distintas comisiones del consejo.

Para la realización de la evaluación de las distintas comisiones se partirá del informe que estas eleven al consejo de administración, y para la de este último, del que le eleve la comisión de nombramientos.

Cada tres años, el consejo de administración será auxiliado para la realización de la evaluación por un consultor externo, cuya independencia será verificada por la comisión de nombramientos.

Las relaciones de negocio que el consultor o cualquier sociedad de su grupo mantengan con la sociedad o cualquier sociedad de su grupo deberán ser desglosadas en el informe anual de gobierno corporativo.

El proceso y las áreas evaluadas serán objeto de descripción en el informe anual de gobierno corporativo.

Explicación: El proceso de evaluación del ejercicio 2015 se encuentra en proceso de ejecución. El consultor externo en su caso seleccionado será independiente y no mantendrá relaciones de negocio con la sociedad ni con su grupo.”

“37. (Cumple parcialmente) Que cuando exista una comisión ejecutiva, la estructura de participación de las diferentes categorías de consejeros sea similar a la del propio consejo de administración y su secretario sea el de este último.

Explicación: Si bien el Secretario del Consejo de Administración es también el Secretario de la Comisión Delegada, la estructura de de participación de las diferentes categorías de Consejeros del Consejo no queda reflejada en la Comisión Delegada al no contar esta con Consejeros independientes.”

“40. (Incumple) Que, bajo la supervisión de la comisión de auditoría, se disponga de una unidad que asuma la función de auditoría interna que vele por el buen funcionamiento de los sistemas de información y control interno y que funcionalmente dependa del presidente no ejecutivo del consejo o del de la comisión de auditoría.

Explicación: El Consejo de Administración de la Sociedad es responsable de la existencia de un sistema de control interno sobre la información financiera adecuado y eficaz, y el comité de auditoría es el órgano encargado de su supervisión y del proceso de elaboración y la integridad de la información financiera. Dada la dimensión de la Compañía es el responsable del Departamento de Administración y Contabilidad quien

directamente reporta a la Comisión de Auditoría, siendo esta Comisión la que realiza directamente las funciones de auditoría interna, contando con el apoyo a lo largo del ejercicio de los Auditores externos de la Sociedad.”

“42. (Cumple parcialmente) Que, además de las previstas en la ley, correspondan a la comisión de auditoría las siguientes funciones:

1. En relación con los sistemas de información y control interno:

- a) Supervisar el proceso de elaboración y la integridad de la información financiera relativa a la sociedad y, en su caso, al grupo, revisando el cumplimiento de los requisitos normativos, la adecuada delimitación del perímetro de consolidación y la correcta aplicación de los criterios contables.
- b) Velar por la independencia de la unidad que asume la función de auditoría interna; proponer la selección, nombramiento, reelección y cese del responsable del servicio de auditoría interna; proponer el presupuesto de ese servicio; aprobar la orientación y sus planes de trabajo, asegurándose de que su actividad esté enfocada principalmente hacia los riesgos relevantes de la sociedad; recibir información periódica sobre sus actividades; y verificar que la alta dirección tenga en cuenta las conclusiones y recomendaciones de sus informes.
- c) Establecer y supervisar un mecanismo que permita a los empleados comunicar, de forma confidencial y, si resulta posible y se considera apropiado, anónima, las irregularidades de potencial trascendencia, especialmente financieras y contables, que adviertan en el seno de la empresa.

2. En relación con el auditor externo:

- a) En caso de renuncia del auditor externo, examinar las circunstancias que la hubieran motivado.
- b) Velar que la retribución del auditor externo por su trabajo no comprometa su calidad ni su independencia.
- c) Supervisar que la sociedad comunique como hecho relevante a la CNMV el cambio de auditor y lo acompañe de una declaración sobre la eventual existencia de desacuerdos con el auditor saliente y, si hubieran existido, de su contenido.
- d) Asegurar que el auditor externo mantenga anualmente una reunión con el pleno del consejo de administración para informarle sobre el trabajo realizado y sobre la evolución de la situación contable y de riesgos de la sociedad.
- e) Asegurar que la sociedad y el auditor externo respetan las normas vigentes sobre prestación de servicios distintos a los de auditoría, los límites a la concentración del negocio del auditor y, en general, las demás normas sobre independencia de los auditores.

Explicación: Se cumple con lo previsto en los apartados 1.a y 2.b. Existe un mecanismo para que los empleados comuniquen confidencialmente irregularidades, pero no es una función que se haya asignado expresamente a la comisión de auditoría.”

“44. (Incumple) Que la comisión de auditoría sea informada sobre las operaciones de modificaciones estructurales y corporativas que proyecte realizar la sociedad para su análisis e informe previo al consejo de administración sobre sus condiciones económicas y su impacto contable y, en especial, en su caso, sobre la ecuación de canje propuesta.

Explicación: Cualquier modificación estructural o corporativa es analizada en el pleno del Consejo de Administración, al que pertenecen los miembros de la comisión de auditoría, quienes tienen conocimiento por tanto de tales posibles modificaciones de forma directa a través del Consejo, analizando así las condiciones económicas de las operaciones y su impacto.”

“54. (Incumple) Que la política de responsabilidad social corporativa incluya los principios o compromisos que la empresa asuma voluntariamente en su relación con los distintos grupos de interés e identifique al menos:

- a) Los objetivos de la política de responsabilidad social corporativa y el desarrollo de instrumentos de apoyo.
- b) La estrategia corporativa relacionada con la sostenibilidad, el medio ambiente y las cuestiones sociales.

- c) Las prácticas concretas en cuestiones relacionadas con: accionistas, empleados, clientes, proveedores, cuestiones sociales, medio ambiente, diversidad, responsabilidad fiscal, respeto de los derechos humanos y prevención de conductas ilegales.
- d) Los métodos o sistemas de seguimiento de los resultados de la aplicación de las prácticas concretas señaladas en la letra anterior, los riesgos asociados y su gestión.
- e) Los mecanismos de supervisión del riesgo no financiero, la ética y la conducta empresarial.
- f) Los canales de comunicación, participación y diálogo con los grupos de interés.
- g) Las prácticas de comunicación responsable que eviten la manipulación informativa y protejan la integridad y el honor.

Explicación: Dada la dimensión de la sociedad no existe una política de responsabilidad social corporativa.”

“55. (Incumple) Que la sociedad informe, en un documento separado o en el informe de gestión, sobre los asuntos relacionados con la responsabilidad social corporativa, utilizando para ello alguna de las metodologías aceptadas internacionalmente.

Explicación: Dado que no existe una política de responsabilidad social corporativa no se informa sobre ello.”

“57. (Incumple) Que se circunscriban a los consejeros ejecutivos las remuneraciones variables ligadas al rendimiento de la sociedad y al desempeño personal, así como la remuneración mediante entrega de acciones, opciones o derechos sobre acciones o instrumentos referenciados al valor de la acción y los sistemas de ahorro a largo plazo tales como planes de pensiones, sistemas de jubilación u otros sistemas de previsión social. Se podrá contemplar la entrega de acciones como remuneración a los consejeros no ejecutivos cuando se condicione a que las mantengan hasta su cese como consejeros. Lo anterior no será de aplicación a las acciones que el consejero necesite enajenar, en su caso, para satisfacer los costes relacionados con su adquisición.

Explicación: No se aplican retribuciones variables ni mediante entrega de acciones a ningún consejero de la sociedad.”

Las 14 recomendaciones que no son de aplicación son las siguientes:

“ 2. Que cuando coticen la sociedad matriz y una sociedad dependiente ambas definan públicamente con precisión:

- a) Las respectivas áreas de actividad y eventuales relaciones de negocio entre ellas, así como las de la sociedad dependiente cotizada con las demás empresas del grupo.
- b) Los mecanismos previstos para resolver los eventuales conflictos de interés que puedan presentarse.”

“ 11. Que, en el caso de que la sociedad tenga previsto pagar primas de asistencia a la junta general de accionistas, establezca, con anterioridad, una política general sobre tales primas y que dicha política sea estable.”

“ 19. Que en el informe anual de gobierno corporativo, previa verificación por la comisión de nombramientos, se expliquen las razones por las cuales se hayan nombrado consejeros dominicales a instancia de accionistas cuya participación accionarial sea inferior al 3% del capital; y se expongan las razones por las que no se hubieran atendido, en su caso, peticiones formales de presencia en el consejo procedentes de accionistas cuya participación accionarial sea igual o superior a la de otros a cuya instancia se hubieran designado consejeros dominicales.”

“ 34. Que cuando exista un consejero coordinador, los estatutos o el reglamento del consejo de administración, además de las facultades que le corresponden legalmente, le atribuya las siguientes: presidir el consejo de administración en ausencia del presidente y de los vicepresidentes, en caso de existir; hacerse eco de las preocupaciones de los consejeros no ejecutivos; mantener contactos con inversores y accionistas para conocer sus puntos de vista a efectos de formarse una opinión sobre sus preocupaciones, en particular, en relación con el gobierno corporativo de la sociedad; y coordinar el plan de sucesión del presidente.”

“ 41. Que el responsable de la unidad que asuma la función de auditoría interna presente a la comisión de auditoría su plan anual de trabajo, informe directamente de las incidencias que se presenten en su desarrollo y someta al final de cada ejercicio un informe de actividades.”

“ 48. Que las sociedades de elevada capitalización cuenten con una comisión de nombramientos y con una comisión de remuneraciones separadas.”

“ 52. Que las reglas de composición y funcionamiento de las comisiones de supervisión y control figuren en el reglamento del consejo de administración y que sean consistentes con las aplicables a las comisiones legalmente obligatorias conforme a las recomendaciones anteriores, incluyendo:

- a) Que estén compuestas exclusivamente por consejeros no ejecutivos, con mayoría de consejeros independientes.
- b) Que sus presidentes sean consejeros independientes.
- c) Que el consejo de administración designe a los miembros de estas comisiones teniendo presentes los conocimientos, aptitudes y experiencia de los consejeros y los cometidos de cada comisión, delibere sobre sus propuestas e informes; y que rinda cuentas, en el primer pleno del consejo de administración posterior a sus reuniones, de su actividad y que respondan del trabajo realizado.
- d) Que las comisiones puedan recabar asesoramiento externo, cuando lo consideren necesario para el desempeño de sus funciones.
- e) Que de sus reuniones se levante acta, que se pondrá a disposición de todos los consejeros.”

“ 58. Que en caso de remuneraciones variables, las políticas retributivas incorporen los límites y las cautelas técnicas precisas para asegurar que tales remuneraciones guardan relación con el rendimiento profesional de sus beneficiarios y no derivan solamente de la evolución general de los mercados o del sector de actividad de la compañía o de otras circunstancias similares. Y, en particular, que los componentes variables de las remuneraciones:

- a) Estén vinculados a criterios de rendimiento que sean predeterminados y medibles y que dichos criterios consideren el riesgo asumido para la obtención de un resultado.
- b) Promuevan la sostenibilidad de la empresa e incluyan criterios no financieros que sean adecuados para la creación de valor a largo plazo, como el cumplimiento de las reglas y los procedimientos internos de la sociedad y de sus políticas para el control y gestión de riesgos.
- c) Se configuren sobre la base de un equilibrio entre el cumplimiento de objetivos a corto, medio y largo plazo, que permitan remunerar el rendimiento por un desempeño continuado durante un período de tiempo suficiente para apreciar su contribución a la creación sostenible de valor, de forma que los elementos de medida de ese rendimiento no giren únicamente en torno a hechos puntuales, ocasionales o extraordinarios.”

“ 59. Que el pago de una parte relevante de los componentes variables de la remuneración se difiera por un período de tiempo mínimo suficiente para comprobar que se han cumplido las condiciones de rendimiento previamente establecidas.”

“ 60. Que las remuneraciones relacionadas con los resultados de la sociedad tomen en cuenta las eventuales salvedades que consten en el informe del auditor externo y minoren dichos resultados.

“ 61. Que un porcentaje relevante de la remuneración variable de los consejeros ejecutivos esté vinculado a la entrega de acciones o de instrumentos financieros referenciados a su valor.”

“ 62. Que una vez atribuidas las acciones o las opciones o derechos sobre acciones correspondientes a los sistemas retributivos, los consejeros no puedan transferir la propiedad de un número de acciones equivalente a dos veces su remuneración fija anual, ni puedan ejercer las opciones o derechos hasta transcurrido un plazo de, al menos, tres años desde su atribución.

Lo anterior no será de aplicación a las acciones que el consejero necesite enajenar, en su caso, para satisfacer los costes relacionados con su adquisición.”

“ 63. Que los acuerdos contractuales incluyan una cláusula que permita a la sociedad reclamar el reembolso de los componentes variables de la remuneración cuando el pago no haya estado ajustado a las condiciones de rendimiento o cuando se hayan abonado atendiendo a datos cuya inexactitud quede acreditada con posterioridad.”

“ 64. Que los pagos por resolución del contrato no superen un importe establecido equivalente a dos os de la retribución total anual y que no se abonen hasta que la sociedad haya podido comprobar que el consejero ha cumplido con los criterios de rendimiento previamente establecidos.”

Montebalito, S.A. cuenta con un Código Interno de Conducta aprobado por la Sociedad.

17. EMPLEADOS

17.1. Número de empleados al final del período o la media para cada ejercicio durante el período cubierto por la información financiera histórica hasta la fecha del documento de registro (y las variaciones de ese número, si son importantes) y, si es posible y reviste importancia, un desglose de las personas empleadas por categoría principal de actividad y situación geográfica. Si el emisor emplea un número significativo de empleados eventuales, incluir datos sobre el número de empleados eventuales por término medio durante el ejercicio más reciente.

El detalle de empleados del Grupo MONTEBALITO, desglosado por sexo y categoría profesional, a 31 de diciembre de 2013, 2014, 2015 y 2016 es el siguiente:

	2016			2015			2014			2013		
	Hombres	Mujeres	Total	Hombres	Mujeres	Total	Hombres	Mujeres	Total	Hombres	Mujeres	Total
Directores	4		4	1	-	1	2	-	2	1	-	1
Personal Administrativo	16	21	37	19	21	40	18	11	29	3	3	6
Arquitectos e ingenieros	3		3	3	-	3	3	-	3	3	-	3
Comerciales	1	1	2	1	1	2	1	2	3	-	0,5	0,5
Personal Agrícola	1		1	1	-	1	1	-	1	1	-	1
Total	25	22	47	25	22	47	25	13	38	8	3,5	11,5

No existen empleados eventuales.

La distribución geográfica de los empleados es la siguiente:

	2016	2015	2014	2013
España	13	11	10	11,5
Francia	1	1	1	
República Dominicana	25	22	14	
Brasil	5	7	7	
Panamá		2	2	
Chile	3	4	4	
Total	47	47	38	11,5

17.2. Acciones y opciones de compra de acciones

El siguiente cuadro muestra la tenencia de acciones en la sociedad por parte de los miembros del Consejo de Administración a la fecha de este Documento de Registro:

Consejero	Nº acciones	Directas	Indirectas (2)	%
METAMBIENTE, S.A. (1)	15.300.000	15.000.000	300.000	51,00%
TAM INVERSIONES MIRASIERRA, S.L.	581.538	581.538		1,94%
D. JOSE LUIS RODRIGUEZ RODRIGUEZ				0,00%
D. GERMAN ROVIRA MURILLO	100	100		0,00%
D. FRANCISCO GUIJARRO ZUBIZARRETA	854	854		0,00%
D. PABLO ALONSO JIMENEZ	35	35		0,00%
TOTAL	15.882.527	15.582.527	300.000	52,94%

(1) El Representante Físico de Metambiente, S.A., José Alberto Barreras Barreras controla de forma indirecta a través de las sociedades numeradas en el apartado 18.1 de este Documento de Registro un 83,37% de las acciones

(2) Metambiente, S.A. es titular de 300.000 acciones a través de Metagestión SGIC, S.A.

A la fecha de este Documento de Registro, no existe plan alguno de derechos de opciones sobre acciones para el Consejo de Administración o Alta Dirección.

17.3. Descripción de todo acuerdo de participación de los empleados en el capital del emisor.

A la fecha de este Documento de Registro, no existe plan alguno de derechos de opciones sobre acciones para el personal del Grupo Montebalito.

18. ACCIONISTAS PRINCIPALES

18.1 En la medida en que tenga conocimiento de ello el emisor, el nombre de cualquier persona que no pertenezca a los órganos administrativos, de gestión o de supervisión que, directa o indirectamente, tenga un interés declarable, según el derecho nacional del emisor, en el capital o en los derechos de voto del emisor, así como la cuantía del interés de cada una de esas personas o, en caso de no haber tales personas, la correspondiente declaración negativa.

La siguiente tabla muestra los titulares directos e indirectos de participaciones significativas que, a fecha de este Documento de Registro, tiene conocimiento la Sociedad:

Nombre o Denominación Social del titular indirecto último de la participación	Nombre o Denominación Social del titular de la participación	Nº derechos de voto directos	Nº derechos de voto indirectos	Total Nº derechos de voto	% de control sobre las acciones de Montebalito
D. José Alberto Barreras Barreras	Cartera Meridional, S.A.	110.384	15.400.005	15.510.389	51,70%
D. José Alberto Barreras Barreras	Gestión de Negocios Argos, S.A. (1)	2.090.923	3.137.329	5.228.252	17,43%
D. José Alberto Barreras Barreras	Luxcartera, S.A.	3.584.145		3.584.145	11,95%
D. José Alberto Barreras Barreras	TAM Inversiones Mirasierra, S.L. (1)	581.538		581.538	1,94%
D. José Alberto Barreras Barreras	Hermes Omnia Desarrollos Empresariales, S.L.	107.692		107.692	0,36%
TOTAL GENERAL		6.474.682	18.537.334	25.012.016	83,37%

(1) D. José Alberto Barreras Barreras ostenta el control de dichas acciones a través de acciones concertadas. Por lo tanto, el porcentaje de control, sin acciones concertadas, es del 64%.

a) El total de derechos de voto indirectos correspondientes a Cartera Meridional se corresponden con:

Titular derechos de voto	Titular derechos de votos directos	Nº derechos de voto directos	Titular derechos de voto indirectos	Nº derechos de voto indirectos	Total derechos de voto	% de control sobre las acciones de Montebalito
Metambiente, S.A.	Metambiente, S.A.	15.000.000	Metagestión, S.G.I.I.C., S.A.	300.000	15.300.000	51,00%
Metainversión, S.A.	Metainversión, S.A.	100.005			100.005	0,33%
TOTAL GENERAL		15.100.005		300.000	15.400.005	51,33%

b) El total de derechos de voto indirectos correspondientes a Gestión de Negocios Argos, S.A. se corresponden con:

Titular derechos de voto	Titular derechos de votos directos	Nº derechos de voto directos	Titular derechos de voto indirectos	Nº derechos de voto indirectos	Total derechos de voto	% de control sobre las acciones de Montebalito
Inversiones Temaran Capital, S.L.	Inversiones Temaran Capital, S.L.	2.483.653			2.483.653	8,28%
Seawide Cargo, S.L.	Seawide Cargo, S.L.	331.692			331.692	1,11%
Metaexpansion DOS, S..	Metaexpansion DOS, S..	241.984			241.984	0,81%
LBM SICAV, S.L.	LBM SICAV, S.L.	80.000			70.000	0,23%
TOTAL GENERAL		3.137.329		0	3.137.329	10,42%

El control mayoritario de los derechos de voto de Montebalito, a fecha de este documento, lo ostenta D. José Alberto Barreras Barreras con un 83,37% a través de participaciones indirectas y a través de acciones concertadas con otras sociedades según se detalla en el punto 18.4 de este Documento de Registro y en el punto B.6 de la Nota de Síntesis.

El detalle de la propiedad, así como el detalle de control de las acciones de Montebalito, S.A., que ostenta D. José Alberto Barreras Barreras, a fecha de este documento, es el siguiente:

Nombre o Denominación Social del titular directo de la participación	Nº derechos de voto directos	% control del titular directo sobre las acciones de Montebalito, S.A.	% de control de D. Jose Alberto Barreras sobre el titular directo de las acciones de Montebalito
Metambiente, S.A.	15.000.000	50,00%	85,19%
Luxcartera, S.A.	3.584.145	11,95%	100,00%
Inversiones Temaran Capital, S.L. (1)	2.483.653	8,28%	
Gestión de Negocios Argos, S.A. (1)	2.090.923	6,97%	
TAM Inversiones Mirasierra, S.L. (2)	581.538	1,94%	
Seawide Cargo, S.L. (1)	331.692	1,11%	
Metagestión, S.G.I.I.C., S.A.	300.000	1,00%	85,19%
Metaexpansion DOS, S.A. (1)	241.984	0,81%	
Cartera Meridional, S.A.	110.384	0,37%	75,29%
Hermes Omnia Desarrollos Empresariales, S.L.	107.692	0,36%	70,00%
Metainversión, S.A.	100.005	0,33%	97,57%
LBM SICAV, S.L. (1)	80.000	0,27%	
Total	25.012.016	83,37%	

(1) Acción concertada con Gestión de Negocios Argos, S.A.

(2) Acción concertada con TAM Inversiones Mirasierra, S.L.

18.2. Si los accionistas principales del emisor tienen distintos derechos de voto, o la correspondiente declaración negativa.

Todas las acciones de Montebalito representativas del capital social son de la misma clase y gozan de los mismos derechos políticos y económicos. Cada acción da derecho a un voto y no existen acciones privilegiadas.

Los accionistas principales no han efectuado ningún tipo de renuncia ni existe ninguna clase de contrato entre ellos que implique dicha renuncia, por lo que todos mantienen los mismos derechos de voto, en proporción al número de acciones que cada uno posee.

18.3. En la medida en que tenga conocimiento de ello el emisor, declarar si el emisor es directa o indirectamente propiedad o está bajo control y quién lo ejerce, y describir el carácter de ese control y las medidas adoptadas para garantizar que no se abusa de ese control.

De acuerdo con la información existente en la Compañía, el emisor es propiedad mayoritaria y está bajo control de D. José Alberto Barreras Barreras, quien ostenta la titularidad de la mayoría de las acciones. Para evitar el abuso de ese control, el Reglamento Interno de Conducta de la sociedad y el Reglamento del Consejo regulan los conflictos de intereses y establecen una serie de limitaciones a la actuación, estableciendo que el interés de la Sociedad debe primar sobre los intereses individuales de los consejeros y obligando a una serie de deberes de los consejeros con la sociedad como el deber de lealtad, el de diligencia, y el de confidencialidad.

La Comisión de Nombramientos y Retribuciones velará por que se mantengan siempre todas las cautelas exigidas por los principios de buen gobierno corporativo y salvaguardará el cumplimiento de los artículos 225 y siguientes de la Ley de Sociedades de Capital.

Todo lo anterior contribuye, a juicio de la Sociedad, a limitar la posibilidad de abuso por parte de D. José Alberto Barreras Barreras sin perjuicio de los acuerdos de acción concertada de ejercicio de los derechos de voto mencionados en el apartado siguiente.

18.4. Descripción de todo acuerdo, conocido del emisor, cuya aplicación pueda en una fecha ulterior dar lugar a un cambio en el control del emisor.

El 12 de marzo de 2014 José Alberto Barreras Barreras y Gestión de Negocios Argos llegaron a un acuerdo verbal sobre el ejercicio concertado de sus derechos de voto en Montebalito, S.A., en virtud del cual Gestión de Negocios Argos, S.A. cedió la discrecionalidad de su voto a D. José Alberto Barreras Barreras. El porcentaje de participación de Gestión de Negocios Argos de forma directa e indirecta es de un 17,43%.

Con fecha 20 de noviembre de 2015 José Alberto Barreras Barreras y TAM Inversiones Mirasierra, S.L. llegaron a un acuerdo verbal sobre el ejercicio concertado de sus derechos de voto en Montebalito, S.A., en virtud del cual TAM Inversiones Mirasierra, S.L. cede la discrecionalidad de su voto a D. José Alberto Barreras Barreras. El porcentaje de participación de Gestión de Negocios Argos de forma directa e indirecta es de un 1,94%.

Por tanto, del 83,37% del total de los derechos de voto que corresponden a D. José Alberto Barreras Barreras, un 19,37% se corresponden con acciones concertadas entre este último y las sociedades Gestión de Negocios Argos, S.A. y TAM Inversiones Mirasierra, S.L.

19. OPERACIONES DE PARTES VINCULADAS

Los datos de operaciones con partes vinculadas (que para estos fines se definen según las normas adoptadas en virtud del Reglamento (CE) n° 1606/2002), que el emisor haya realizado durante el período cubierto por la información financiera histórica y hasta la fecha del documento de registro, deben declararse de conformidad con las correspondientes normas adoptadas en virtud del Reglamento (CE) n° 1606/2002, en su caso.

Si tales normas no son aplicables al emisor, debería revelarse la siguiente información:

a) Naturaleza y alcance de toda operación que sea como operación simple o en todos sus elementos importantes para el emisor. En los casos en que esas operaciones con partes vinculadas no se hayan realizado a precio de mercado, dar una explicación de los motivos.

En el caso de préstamos pendientes, incluidas las garantías de cualquier clase, indicar el saldo pendiente.

En los términos preceptuados por la Orden EHA/3050/2004, de 15 de septiembre, se detallan a continuación las operaciones con partes vinculadas de las que la Sociedad debe informar como emisora de valores admitidos a negociación en mercados secundarios oficiales, así como los criterios y procedimientos establecidos, en su caso, para su aprobación.

b) Importe o porcentaje de las operaciones con partes vinculadas en el volumen de negocios del emisor.

A continuación, se acompaña un detalle de las operaciones vinculadas de MONTEBALITO, S.A. durante el periodo de información histórica y hasta la fecha de este Documento de Registro. Las operaciones realizadas en el ejercicio 2017 hasta la fecha de este Folleto han sido realizadas en condiciones de mercado y no son significativas.

1. Operaciones realizadas con accionistas significativos

Se detallan a continuación, tal y como consta en los correspondientes Informes de Gobierno Corporativo de la Compañía, las operaciones relevantes que han sido realizadas durante el ejercicio 2013, 2014 y 2015 entre la Sociedad o entidades de su Grupo y sus accionistas significativos, todas ellas en condiciones de mercado:

(miles de euros)	2016			2015			2014		2013
	Alquileres (como arrendador)	Ingresos financieros	Gastos financieros	Alquileres (como arrendador)	Alquileres (como arrendatario)	Gastos financieros	Alquileres (como arrendador)	Gastos financieros	Alquileres (como arrendador)
Cartera Meridional	60			61		1	5		
Marina Elite, S.L.	47			48	8		48		
MTBren, S.A.	30	106							
Metainversión Madrid, S.L.							56		61
Metambiente			136			80		63	36
Total	137	106	136	109	8	80	109	63	97

En el ejercicio 2016 y 2013 no se producen operaciones distintas de las comentadas en el apartado anterior. Sin embargo, en los ejercicios 2015 y 2014, además de las operaciones descritas anteriormente, se realizaron otras de mayor importancia:

(miles de euros)	2015			2014	
	Venta de participaciones (como cedente)	cesión de créditos (como cedente)	cesión de créditos (como cesionario)	Préstamos recibidos	Ampliaciones de Capital
Accionista mayoritario				3.000	
Metambiente, S.A.	6.500	9.500	18.310	2.945	45.000
Total	6.500	9.500	18.310	5.945	45.000

i) En el julio de 2014 Montebalito adquirió el capital de las sociedades Veiramar, S.A., Metambiente Brasil Emprendimientos Inmobiliarios, S.A., Inmobiliaria Astra, S.A.; Metambiente Panamá, S.A., Antiguo Hotel Europa, S.A., Invercasa Dois Emprendimientos Inmobiliarios, S.L., Invercasa Três Emprendimientos Inmobiliarios, S.L., Inmobiliaria Meridional Marruecos, S.A. y SAS Meridional Pyrennes a la sociedad Metambiente, S.A por un importe global de 47.945 miles de euros. Dicha operación se realizó mediante las siguientes actuaciones:

i.1.) Mediante ampliación de capital por importe de 15 millones de euros de valor nominal y 30 millones de prima de emisión (45 millones de euros).

i.2.) Con la operación de compraventa, por valor de 2.945 miles de euros y mediante pago aplazado, Montebalito, S.A. adquiere los siguientes porcentajes de capital de las sociedades que se enumeran a continuación:

Con estas dos operaciones Montebalito, S.A. adquirió los siguientes porcentajes del capital de las sociedades:

SOCIEDAD	% DE CAPITAL ADQUIRIDO EN LA AMPLIACIÓN DE CAPITAL	% DE CAPITAL ADQUIRIDO EN LA COMPRAVENTA	% TOTAL DE CAPITAL ADQUIRIDO
INMOBILIARIA ASTRA, S.A.	92,40%	7,60%	100,00%
METAMBIENTE BRASIL	92,37%	7,60%	99,97%
VEIRAMAR SA	92,40%	7,60%	100,00%
INVERCASA II	92,34%	7,59%	99,93%
INVERCASA III	92,31%	7,59%	99,90%
METAMBIENTE PANAMÁ	92,40%	7,60%	100,00%
MERIDIONAL PYRENÉES	92,40%	7,60%	100,00%
PROM. MER. MARRUECOS	92,40%	7,60%	100,00%
ANTIGUO HOTEL EUROPA	91,74%	7,55%	99,29%

La adopción del acuerdo de aumento de capital suponía el cumplimiento de la obligación de adquisición de dicho porcentaje.

El importe resultante de ambas operaciones fue de 47.945 miles de euros y se realizó mediante la valoración, de los activos aportados, por la firma Auren Auditores LPA, S.L., experto independiente nombrado al efecto por el Registro Mercantil de Las Palmas de Gran Canaria. A cierre del ejercicio 2014 la deuda que tenía el Grupo Montebalito con la sociedad Metambiente, S.A. ascendía a 18,7 millones de euros. Dicha deuda estaba compuesta por:

ii.1.) Saldo pendiente de pago de Montebalito, S.A. por la compra del 7,60% de las participaciones de las sociedades objeto de la ampliación de capital por importe de 2.945 miles de euros. Para el pago de dicho saldo se estableció un calendario de pagos mediante un pago inicial de 245 miles de euros y el resto quedaba aplazado en nueve plazos trimestrales de 300 miles de euros a un tipo del 5% anual sin perjuicio que Montebalito pudiera amortizar anticipadamente dicha deuda.

Hasta el 31 de diciembre de 2014, Montebalito, S.A. había satisfecho la cantidad de 750 miles de euros por lo que la deuda pendiente de pago, incluyendo intereses devengados, era de 2.245 miles de euros. Desde el 1 de enero de 2015 hasta el 23 de diciembre de 2015 Montebalito, S.A. satisfizo la cantidad de 670 miles de euros. La deuda, por tanto, a fecha de la operación era de 1.625 miles de euros incluyendo los intereses devengados hasta el 23 de diciembre de 2015 y que ascendían a 100 miles de euros.

ii.2.) Dos préstamos concedidos a Metambiente Panamá por importe de 800 miles de dólares y 605 miles de dólares respectivamente. El primer préstamo venció en octubre de 2015 y el segundo préstamo vencía en diciembre de 2019. Los principales de los préstamos se amortizaban a la finalización del mismo y el tipo de interés de dichos préstamos era del 8%. A 31 de diciembre de 2014 la deuda pendiente de pago era de 1.237 miles de euros. Hasta la fecha de operación de reducción de deuda con la sociedad Metambiente, S.A., que se describe más adelante, la sociedad Metambiente Panamá no había satisfecho pago alguno por lo que el saldo a fecha de la operación, incluido intereses devengados y el efecto de los tipos de cambio, es de 1.455 miles de euros.

ii.3.) A cierre del ejercicio 2014, la sociedad Veiramar tenía una cuenta corriente pendiente de pago con la sociedad Metambiente, S.A. denominada en dólares por importe de 9 millones de euros remunerada al 8% anual. Hasta la fecha de la operación dicha sociedad no realizó pago alguno a Metambiente, S.A. El saldo pendiente de pago hasta la fecha de operación, incluyendo intereses y el efecto de los tipos de cambio, era de 10.348 miles de euros.

ii.4.) A cierre del ejercicio 2014, la sociedad SARL Meridional Pyrennes tenía una cuenta corriente pendiente de pago con la sociedad Metambiente, S.A. por importe de 3.527 miles de euros remunerada al Euribor 12 meses más 2 puntos de diferencial. Hasta la fecha de la operación dicha sociedad no realizó pago alguno a Metambiente, S.A. El saldo pendiente de pago hasta la fecha de operación, incluyendo intereses, era de 3.589 miles de euros.

ii.5.) A cierre del ejercicio 2014, la sociedad Metambiente Brasil tenía pendiente de pago dos préstamos que se concedieron en los años 2010 y 2012 por importe de 1,5 millones de euros y 380 miles de euros respectivamente con vencimiento a 31 de diciembre de 2015 y un tipo de interés del 8%. El saldo pendiente de pago, a cierre del ejercicio 2014, incluido los intereses devengados, era de 2.742 miles de euros. Hasta la fecha de la operación dicha sociedad no realizó pago alguno a Metambiente, S.A. El saldo pendiente de pago hasta la fecha de operación, incluyendo intereses, era de 2.917 miles de euros.

Con fecha 23 de diciembre de 2015, el Grupo Montebalito alcanzó un acuerdo de reducción de deuda con la sociedad Metambiente, S.A. por importe de 16,4 millones de euros. Dicho acuerdo se realizó de la siguiente manera:

- 1.- Pago inicial de 0,4 millones de euros.
- 2.- Transmisión del 100% de las participaciones de Montebalito Energías Renovables, S.A. por importe de 6,5 millones con cargo a un crédito a favor de Montebalito, S.A. El importe de venta de dicha participación se obtuvo a partir de la valoración encargada a experto independiente.
- 3.- Cesión de parte de los préstamos que Montebalito, S.A. ostentaba frente a Montebalito Energías Renovables, S.A. por importe de 9,5 millones. Dicha cesión se realizó con cargo a crédito a favor de Montebalito, S.A.

- 4.- Para hacer frente al pago de las operaciones descritas en los apartados 2 y 3, Metambiente, S.A. cedió a Montebalito, S.A. los créditos que mantenía con las filiales de Montebalito, S.A. (Veiramar, S.A., SARL Meridional Pyrennes, Metambiente Brasil y Metambiente Panamá) por importe de 18,3 millones de euros.

Tras estas operaciones, Montebalito, S.A. quedó como titular de:

- 1.- Un crédito frente a Montebalito Energías Renovables, S.A. por importe de 3 millones de euros. Dicho crédito se formalizó a tres años, hasta el 31 de diciembre de 2018, a tipo de interés del 4% con amortización de capital de 1 millón de euros anuales.
- 2.- Unos créditos frente a las filiales descritas anteriormente por importe de 18,3 millones de euros.
- 3.- Una deuda frente a Metambiente, S.A. por importe de 3,5 millones de euros. Dicha deuda se formalizó en un préstamo a largo plazo con un plazo de amortización de 3 años que finaliza a finales del año 2018 y un tipo de interés de un 4% anual pagadero a la finalización de dicho préstamo. Actualmente, dicho préstamo se ha cancelado anticipadamente.

Todas las operaciones descritas fueron formalizadas en condiciones de mercado.

2. Operaciones realizadas entre personas, sociedades o entidades del grupo y los administradores o directivos de la sociedad.

i) El 19 de diciembre de 2014, con motivo del Acuerdo entre Montebalito, S.A. y la entidad SAREB para novar la fecha de vencimiento final y la forma de amortización del contrato de financiación, y por la que se redujo la deuda hasta los tres millones de euros, D. José Alberto Barreras Barreras se subrogó y asumió la posición jurídica de Montebalito frente a SAREB liberando a Montebalito de toda responsabilidad dimanante de su condición de deudor frente a dicha entidad.

Como consecuencia de lo anterior, Montebalito, S.A., adeudó a D. José Alberto Barreras Barreras la cantidad de 3 millones de euros y acordó la devolución de dicha cantidad en las mismas condiciones que D. José Alberto Barreras Barreras debía reintegrar a la entidad SAREB. Las condiciones de reintegro fueron el pago de los tres millones de euros en el plazo de un año (2015) pagaderos semestralmente y a un tipo de interés del 5%. La deuda con el accionista mayoritario fue cancelada el 21 de diciembre de 2015 al tiempo que D. José Alberto Barreras Barreras canceló la deuda con la entidad SAREB.

ii) Al ser Metambiente, S.A. accionista y miembro del Consejo de Administración, en el ejercicio 2015 se incluiría las operaciones descritas en el apartado 1 de las operaciones realizadas con accionistas significativos.

iii) El Consejero don Pablo Alonso Jiménez es Socio y Administrador Único de la Sociedad Futuro Solar Alonso Delfa Ingeniero, S.L. con la que el día 1 de enero de 2015 la Sociedad suscribió un contrato de arrendamiento de servicios de consultoría y auditoría de los proyectos inmobiliarios de la Sociedad, estableciéndose una retribución mensual de 1.250 euros mensuales. Por otro lado, los días 22 de enero y 21 de octubre de 2015 la Sociedad suscribió dos contratos de obra con la Sociedad Hispanoandaluza de Proyectos, Obras y Construcciones, S.L., de la que también es Administrador Único y Socio don Pablo Alonso Jiménez, para la reforma de dos inmuebles propiedad de la filial denominada SARL Meridional Pyrenées. La cantidad abonada por la Sociedad en virtud de los citados contratos asciende a 354.005,39 euros.

iv) En el ejercicio 2015 existen saldos abonados a los administradores y Alta dirección tal y como se detalla en el apartado 15 del presente Documento de Registro.

3. Saldos con partes vinculadas.

Los saldos con partes vinculadas a cierre de los ejercicios 2013, 2014, 2015 y el año 2016 es el siguiente:

	Saldo deudor (miles de euros)				Saldo acreedor (miles de euros)			
	2016	2015	2014	2013	2016	2015	2014	2013
SALDOS NO COMERCIALES	2.134	3.119	21	67	2.000	3.512	21.800	0
Empresas del grupo	2.134	3.119	21	6	2.000	3.512	18.800	
Cartera Meridional	10		7	6			39	
Pesquera del Estrecho		10	14					
Metambiente, S.A.	124				1.792	3.503	18.751	
Inverland 1 y 2						9	10	
MTBren	2.000	3.098						
Marina Elite		11						
Gestión de Negocios Argos					208			
Otras partes vinculadas		0	0	61		0	3.000	
Socios y administradores				61			3.000	
SALDOS COMERCIALES	0	0	0	11	0	0	0	0
Marina Elite				11				
TOTAL SALDOS	2.134	3.119	21	78	2.000	3.512	21.800	0

20. INFORMACIÓN FINANCIERA AUDITADA Y NO AUDITADA

20.1. Información financiera histórica.

Se presentan en los siguientes apartados, el Balance de Situación, la Cuenta de Pérdidas y Ganancias consolidada, el Estado de cambios en el Patrimonio Neto y el Estado de Flujos de Caja y auditados del Grupo MONTEBALITO correspondientes a los ejercicios 2013, 2014 y 2015. La información financiera contenida se expresa de acuerdo con las NIIF.

Las cuentas de las que se extrae la información han sido auditadas por el auditor externo de la Sociedad (PKF ATTEST) y las mismas han sido aprobadas por la Junta General de la Sociedad para cada uno de los ejercicios correspondientes.

Se presenta asimismo el estado de variación en el patrimonio neto y el estado de flujos de efectivo consolidados y auditados por el Grupo MONTEBALITO correspondiente al ejercicio 2015, comparado con el estado de variación en el patrimonio neto y el estado de flujos de efectivo consolidados y auditados del Grupo MONTEBALITO correspondientes a los ejercicios 2013 y 2014.

La información financiera contenida en este apartado puede ser consultada en la web de la CNMV (www.cnmv.es) y de las Sociedad (www.montebalito.com).

Comparación de la información

Los datos de los tres ejercicios son auditados. En el caso del ejercicio 2014, la Cuenta de Resultados ha sido corregida, a efectos comparativos, reclasificando los resultados del área de renovables a la partida de “resultados de actividades interrumpidas”. En el ejercicio 2013, se han modificado ciertas partidas del Balance y Cuenta de Resultados a las inicialmente auditadas a efectos comparativos.

a) Balance Consolidado

ACTIVO (miles de euros)	2015		2014		2013
	Auditado	% Var 15-14	Reexpresado	% Var 14-13	Reexpresado
A) ACTIVO NO CORRIENTE	43.643	(38,25%)	70.674	(3,39%)	73.151
1. Inmovilizado intangible	2	(99,94%)	3275	1,87%	3215
a) Patentes, licencias, marcas y similares		(100,00%)	3051	(5,01%)	3212
b) Otro inmovilizado intangible	2	(99,11%)	225	7.400,00%	3
2. Inmovilizado material	1.985	(91,77%)	24.123	0,59%	23.981
3. Inversiones inmobiliarias	33.721	(4,19%)	35.195	(12,60%)	40.271
4. Activos financieros no corrientes	4.519	42,38%	3.174	354,08%	699
5. Activos por impuesto diferido	3.416	(30,40%)	4.908	(1,54%)	4.985
B) ACTIVO CORRIENTE	80.086	(10,01%)	88.993	173,44%	32.546
1. Activos no corrientes mantenidos para la venta			0	(100,00%)	329
2. Existencias	70.784	(8,72%)	77.549	219,07%	24.305
3. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	2.358	(44,08%)	4.217	41,89%	2.972
a) Clientes por ventas y prestación de servicios	718	(75,28%)	2904	327,69%	679
b) Otros deudores	1.566	30,83%	1.197	(37,49%)	1.915
c) Activos por impuesto corriente	74	(36,21%)	116	(69,31%)	378
4. Otros activos financieros corrientes	2.823	30,09%	2.170	(11,21%)	2.444
5. Otros activos corrientes	86	(51,14%)	176	109,52%	84
6. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	4.035	(17,32%)	4.880	102,24%	2.413
TOTAL ACTIVO	123.729	(22,51%)	159.667	51,06%	105.697

PASIVO Y PATRIMONIO NETO (miles de euros)	2015		2014		2013
	Auditado	% Var 15-14	Reexpresado	% Var 14-13	Reexpresado
A) PATRIMONIO NETO	95.795	2,58%	93.387	147,61%	37.715
A.1) FONDOS PROPIOS	92.752	0,35%	92.431	138,45%	38.764
1. Capital	30.000	0,00%	30.000	100,00%	15.000
a) Capital escriturado	30.000	0,00%	30.000	100,00%	15.000
2. Prima de emisión	85.658	0,00%	85.658	54,17%	55.562
3. Reservas	15.192	44,27%	10.530	(0,39%)	10.571
4. Menos: acciones y participaciones en patrimonio propias	(1.618)	1,76%	(1.590)	9,13%	(1.457)
5. Resultados de ejercicios anteriores	(36.739)	(19,17%)	(45.452)	10,29%	(41.210)
6. Resultado del ejercicio atribuido a la sociedad dominante	259	(98,05%)	13.285	4.358,05%	298
A.2) AJUSTES POR CAMBIOS DE VALOR	3.043	218,31%	956	(191,13%)	(1.049)
1. Operaciones de cobertura	(333)	(61,64%)	(868)	(8,54%)	(949)
2. Diferencias de conversión	3.376	85,09%	1.824	(1.942,42%)	(99)
PATRIMONIO NETO ATRIBUIDO A LA SOCIEDAD DOMINANTE	95.795	2,58%	93.387	147,61%	37.715
B) PASIVO NO CORRIENTE	14.792	(21,68%)	18.887	(47,13%)	35.721
1. Provisiones no corrientes	7	(99,16%)	829	(42,91%)	1.452
2. Pasivos financieros no corrientes	10.589	(22,25%)	13.620	(54,95%)	30.230
a) Deudas con entidades de crédito y obligaciones u otros valores negociables	6.492	(31,04%)	9.414	(60,34%)	23.737
b) Otros pasivos financieros	4.097	(2,59%)	4.206	(35,22%)	6.493
3. Pasivos por impuesto diferido	4.196	(5,45%)	4.438	9,88%	4.039
C) PASIVO CORRIENTE	13.142	(72,27%)	47.394	46,91%	32.260
1. Pasivos no corrientes vinculados con activos mantenidos para la venta		#¡DIV/0!	0	(100,00%)	141
2. Provisiones a corto plazo	93	(15,45%)	110	22,22%	90
3. Pasivos financieros corrientes	10.444	(73,89%)	40.007	47,86%	27.058
a) Deudas con entidades de crédito y obligaciones u otros valores negociables	5.602	(54,61%)	12.341	(51,52%)	25.455
b) Otros pasivos financieros	4.842	(82,50%)	27.666	1.626,97%	1.602
4. Acreedores comerciales y otras deudas a pagar	2.589	(64,29%)	7.250	46,02%	4.965
a) Proveedores	262	(42,54%)	456	270,73%	123
b) Otros acreedores	1.903	(71,99%)	6.793	70,76%	3.978
c) Pasivos por impuesto corriente	424	#¡DIV/0!	0	(100,00%)	864
5. Perificaciones a corto plazo	16	(40,74%)	27	350,00%	6
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO	123.729	(22,51%)	159.667	51,06%	105.697

Principales variaciones del Balance de Situación consolidado

Ejercicio 2015-2014

Activos no corrientes

En el ejercicio 2015 la reducción del activo no corriente fue motivado, principalmente, por la salida del Grupo Montebalito de toda la actividad de energías renovables. Además, por lo que respecta a las inversiones inmobiliarias, en el ejercicio 2015 se vendieron los edificios de Gusromares en Panamá y Schildhorn en Alemania y se reclasificaron a inmuebles en renta el 50% restante de los apartamentos de las torres Veiramar I y II al destinarse estos al alquiler. Estos acontecimientos hicieron que dicha partida se redujera un 4% respecto al año 2014.

Activos corrientes

En el ejercicio 2015 la reducción del activo corriente fue de un 10,01% motivado, principalmente, por la reducción de la partida de existencias (venta de promociones) y la partida de clientes.

Patrimonio Neto

1. Reservas

Las reservas se han incrementado un 44,27% como consecuencia de los resultados obtenidos en el ejercicio anterior.

2. Acciones propias.

Durante el ejercicio 2015 las acciones adquiridas fueron de 20.000 acciones a un coste de 28 miles de euros.

3. Ajustes por cambio de valor

En el ejercicio 2015, dicha tendencia varió y la variación con respecto al año 2014 fue provocada por un aumento de los tipos de cambio en Chile y República Dominicana.

Pasivos no corrientes

Desde el ejercicio 2013 el endeudamiento bancario no corriente ha ido disminuyendo un 60,34% en el año 2014 y un 31,04% en el año 2015. Dicha reducción se debe, principalmente, a la cancelación de las deudas asociadas a los inmuebles de inversión vendidos (Hausman 132) así como la reclasificación de deudas a corto plazo, bien porque dichos préstamos se consideraban vencidos (como el caso de la entidad SAREB), bien porque la fecha de amortización del mismo era inferior al año.

Pasivos corrientes

Con la salida del perímetro de consolidación de la sociedad Montebalito Energías Renovables, S.A., en el ejercicio 2015, se redujo también la deuda de Grupo en 6,6 millones de euros correspondientes a la deuda asociada al parque fotovoltaico de La Carolina.

En el ejercicio 2015, tras los acuerdos alcanzados con la sociedad Metambiente, S.A. para la reducción de la deuda de Grupo (ver nota 19.1) y tras el pago de los 3.000 miles de euros al accionista mayoritario por la subrogación de este último en la posición deudora de Montebalito, S.A. frente a SAREB, dicha deuda de grupo se redujo significativamente.

Por lo que respecta al pago de prima de emisión, en el año 2015, la sociedad Montebalito, S.A. pagó 10 céntimos de euros, respectivamente, a los 15.000.000 de acciones que actualmente cotizan en Bolsa reduciendo la deuda por este concepto en 1.500 miles de euros quedando pendiente para el año 2016 la cantidad de 14 céntimos de euros (en la actualidad, dicha deuda se encuentra totalmente cancelada).

Ejercicio 2014-2013

Activos no corrientes

Por lo que respecta al ejercicio 2014 la caída con respecto al año 2013 de los activos no corrientes, viene provocada por la venta del inmueble Hausman 132 y la incorporación de los activos de las sociedades que fueron adquiridas mediante la ampliación de capital objeto de este Folleto. Por este motivo, las inversiones inmobiliarias disminuyeron y los activos financieros no corrientes aumentaron ya que parte de los fondos adquiridos en la venta de la sociedad SCI Consortium Hausman 132 (propietaria del edificio Hausman 132) se depositaron como garantía de la propia venta por motivos de contingencias fiscales y otras contingencias durante 4 años.

En el ejercicio 2013 se corrigieron los Activos por impuestos diferidos a los inicialmente presentados en las Cuentas Anuales de dicho año motivado por activos reconocidos por cuotas pendientes de compensar de dividendos entre empresas del mismo Grupo Fiscal entre los años 2009 y 2010. El importe de dicho ajuste fue de 621 miles de euros.

Activos corrientes

Por lo que respecta al ejercicio 2014 el aumento con respecto al año 2013 viene motivado por la incorporación de los activos corrientes y efectivo de las sociedades que fueron adquiridas mediante la ampliación de capital objeto de este Folleto.

Patrimonio Neto

En el ejercicio 2014 el Patrimonio Neto aumentó como consecuencia de la Ampliación de capital objeto de este Folleto.

1. Capital Social

El capital social ascendió un 100% desde 31 de diciembre de 2013 al 31 de diciembre de 2014, con motivo de la ampliación de capital antes citada.

Con fecha 3 de septiembre de 2014 quedó inscrita, en el Registro Mercantil de Las Palmas de Gran Canarias, la ampliación de capital por importe de 15.000 miles de euros, en la que se emitieron 15.000.000 de acciones ordinarias de 1 euro de valor nominal con una prima de emisión de 2 euros.,

2. Prima de emisión

La prima de emisión ascendió un 54,17% desde 31 de diciembre de 2013 al 31 de diciembre de 2014, con motivo de la ampliación de capital objeto de este Folleto.

Con fecha 3 de septiembre de 2014 quedó inscrita, en el Registro Mercantil de Las Palmas de Gran Canarias, la ampliación de capital por importe de 15.000 miles de euros, en la que se emitieron 15.000.000 de acciones ordinarias de 1 euro de valor nominal con una prima de emisión de 2 euros.

3. Acciones propias.

Durante el ejercicio 2014 Montebalito, S.A. adquirió 111.849 acciones propias por valor de 133 miles de euros.

4. Ajustes por cambio de valor

El mayor impacto sobre esta partida lo tienen las variaciones de tipo de cambio de las sociedades adquiridas en la ampliación de capital objeto de este Folleto. Las incorporaciones de estas sociedades provocaron que, en el ejercicio 2014, dicha variación de tipo de cambio disminuyera respecto al ejercicio 2013 en la que solo afectaba las inversiones en las sociedades ubicadas en Rumanía.

Pasivos no corrientes

El endeudamiento bancario disminuyó un 60,34% con respecto al año 2013. Dicha reducción se debe, principalmente, a la cancelación de las deudas asociadas a los inmuebles de inversión vendidos (Hausman 132) así como la reclasificación de deudas a corto plazo, bien porque dichos préstamos se consideraban vencidos (como el caso de la entidad SAREB), bien porque la fecha de amortización del mismo era inferior al año.

Pasivos corrientes

En el año 2014, se produce la cancelación de la deuda con la entidad SAREB y con el banco Santander.

Por lo que respecta a otros pasivos financieros, en el ejercicio 2014, con la adquisición de las sociedades mediante la ampliación de capital objeto de este Folleto, el Grupo adquirió, además, deuda de grupo por importe de 18.800 miles de euros cuyo acreedor era Metambiente, S.A. Además, tras el Acuerdo con la Entidad SAREB el Grupo adeudaba al accionista mayoritario 3.000 miles de euros como consecuencia de la subrogación de éste último en la posición de Montebalito, S.A. por la deuda pendiente de pago.

Por lo que respecta al pago de prima de emisión, en el año 2014, la sociedad Montebalito, S.A. pagó 8 céntimos de euros, a los 15.000.000 de acciones que actualmente cotizan en Bolsa reduciendo la deuda por este concepto en 1.200 miles de euros quedando pendiente de pago la cantidad la cantidad de 24 céntimos de euros (en la actualidad, dicha deuda se encuentra totalmente cancelada).

b) Cuenta de Resultados

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (miles de euros)	2015	% Var 15-14	2014	% Var 14-13	2013
	Auditado		Reexpresado		Reexpresado
Importe neto de la cifra de negocios	7.157	(20,23%)	8.972	(22,83%)	11.627
Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación	(5.462)	8.258,89%	(65)	(99,18%)	(7.951)
Trabajos realizados por la empresa para su activo		(100,00%)	(329)		0
Existencias incorporadas por la empresa al inmovilizado	5.672				
Aprovisionamientos	(3.006)	(32,84%)	(4.476)	49,23%	(2.999)
Otros ingresos de explotación	0	(100,00%)	4		0
Gastos de personal	(809)	55,24%	(521)	(1,13%)	(527)
Otros gastos de explotación	(2.764)	2,78%	(2.689)	(12,55%)	(3.075)
Amortización del inmovilizado	(90)	40,11%	(64)	(95,43%)	(1.405)
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	8	(171,28%)	(11)	(100,75%)	1.497
Revalorizaciones de inversiones inmobiliarias	2.498	14,86%	2.175	728,49%	263
Otros resultados	114	(78,82%)	538	23,21%	437
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	3.318	(6,10%)	3.534	(265,52%)	(2.135)
Ingresos financieros	111	(99,08%)	12.093	193,81%	4.116
Gastos financieros	(2.140)	(31,38%)	(3.119)	59,80%	(1.952)
Variación del valor razonable de instrumentos financieros	(55)	(106,51%)	846	277,46%	224
Diferencias de cambio	(2.676)	183,93%	(942)	575,49%	(140)
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	13	(95,65%)	299	28,20%	233
RESULTADO FINANCIERO	(4.747)	(151,73%)	9.176	269,70%	2.482
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	(1.429)	(111,24%)	12.710	3.560,93%	347
Impuesto sobre beneficios	(293)	(76,88%)	(1.267)	2.495,06%	(49)
RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS	(1.722)	(115,05%)	11.443	3.735,41%	298
OPERACIONES INTERRUMPIDAS	1.981	7,56%	1.842		0
Resultado del ejercicio procedente de operaciones interrumpidas neto de impuestos	1.981	7,56%	1.842		0
RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO	259	(98,05%)	13.285	4.352,74%	298
a) Resultado atribuido a la entidad dominante	259	(98,05%)	13.285	4.358,00%	298
b) Resultado atribuido a intereses minoritarios					
BENEFICIO POR ACCIÓN					
Básico	0,01	(98,05%)	0,44	2.129,00%	0,02
Diluido	0,01	(98,05%)	0,44	2.129,00%	0,02

Ejercicio 2015-2014

La cifra de ingresos en el año 2015 se redujo motivado por:

- que en el año anterior el importe de venta ha sido inferior. Estas ventas se produjeron bajo el marco de reducción de deuda del grupo manteniendo los márgenes de ventas establecidos por el Grupo.
- Los ingresos del área de promoción se redujeron por un estancamiento en las ventas de las promociones de Chile y Brasil. Montebalito, S.A. mantenía una política de ventas bajo la perspectiva de recuperación de precios y de la propia actividad de venta que se espera se consolidará próximamente, con lo que aquellos productos que tienen recorrido al alza en precios y márgenes para el Grupo, se les ha aplicado una política

más restrictiva.

- c) Los ingresos por arrendamientos que aumentaron un 20,73% motivado por la incorporación de inmuebles en alquiler de las Torres Veiramar I y II en República Dominicana y cuatro chalets en Brasil.

Por lo que respecta al margen bruto, disminuyó motivado principalmente por el margen de ventas de las inversiones inmobiliarias. Las inversiones inmobiliarias se valoran en función de tasaciones realizadas por expertos independientes. Esto significa que en el momento de la venta el margen de la misma disminuye al haberse diferido dicho beneficio en periodos anteriores. Los inmuebles vendidos en 2015 tenían menos recorrido en precio que el vendido en 2014.

Los gastos generales aumentaron motivado por la incorporación, de un año completo, de las sociedades que se incorporaron tras la ampliación de capital. En el ejercicio anterior, sólo se integraron los gastos correspondientes a seis meses. Si tuviéramos en cuenta que en el año 2014 se hubiera integrado el año completo de estas sociedades, los gastos generales hubieran disminuido.

Las evoluciones de las partidas anteriores suponen una reducción del EBITDA del 37,09% y del Beneficio de explotación de un 6,11%.

El Resultado por valoración de inmuebles de inversión y otros activos ha aumentado en un 350%. La explicación es que en el ejercicio anterior se produjo un ajuste importante en la valoración de terrenos por importe de 1,5 millones de euros. La mejora del mercado inmobiliario con respecto al año anterior ha hecho revertir parte de estos deterioros.

El resultado financiero neto empeoró en un 152% pasando de un resultado financiero positivo de 9.176 miles de euros a un resultado financiero negativo de -4.747 miles de euros. La razón que explica esta variación es que en el año anterior se produjo el acuerdo con la entidad financiera SAREB y el Banco Santander para la cancelación de ambas deudas. En este sentido, el beneficio obtenido por estas operaciones supuso un resultado financiero neto de 10,7 millones de euros. Además, en el ejercicio 2015 se han generado intereses por deudas de grupo, que ascendían a 21,8 millones de euros, por importe de 900 miles de euros. Por otro lado, existen unas diferencias de cambio negativas por importe de 2,7 millones de euros provocadas, principalmente, por las variaciones de valor del Real Brasileño.

Después del impacto fiscal, el resultado neto atribuible ha sido positivo de 259 miles de euros frente a los 13.285 miles de euros del año anterior. Esta variación negativa se ha visto producido, principalmente, por

- a) Acuerdos con las entidades financieras en el ejercicio anterior.
- b) Impacto negativo de las variaciones de tipo de cambio del real Brasileño en el año 2015.

Ejercicio 2014-2013

Respecto al Importe neto de cifra de negocios este se ha reducido en un 22,83% respecto al año 2013. Sin embargo, en el ejercicio 2013 estaba recogido, en este epígrafe, la producción de energía eléctrica que, en el año 2014, se encuentra clasificada en “resultado de operaciones interrumpidas” y que supone 5.195 miles de euros. En este sentido, por lo que respecta al área inmobiliaria el importe neto de cifra de negocio aumentó un 221,29% motivado por la venta del inmueble Haussmann 132 y por un aumento de los ingresos por alquiler de un 34,85% pasando de 1.254 miles de euros a 1.691 miles de euros. Los ingresos por alquiler aumentaron tanto por la ocupación del inmueble Schonhauser que no estaba alquilado en los seis primeros meses del año 2013 y por la incorporación de nuevos activos al Grupo tras la ampliación de capital.

Por lo que respecta al área de promoción, en el ejercicio 2014, la cifra de negocios de la actividad fue de 4.777 miles de euros lo que supone un incremento de un 4,48% respecto al obtenido en el ejercicio 2013. Sin embargo, la cifra de negocios del año 2013 se corresponde, en su mayoría, con la compraventa de la promoción de Élite como parte del acuerdo de dación en pago de deuda con Caixabank.

Los gastos de personal han disminuido en un 1,13%. Sin embargo, parte de los gastos de personal relacionados con el área de renovables se encuentran reclasificado en resultado de operaciones interrumpidas lo que significaría que los gastos de personal habrían aumentado en un 53% por la incorporación del personal de las sociedades adquiridas en la ampliación de capital.

Los costes de explotación han disminuido respecto del año 2013. Sin embargo, el año 2014 no tiene recogido el impacto que, sobre los costes de explotación, tiene el área de renovables y que ascienden a 1.203 miles de euros. Este hecho, hace que los gastos de explotación sean superiores en 2014 frente a 2013 por la incorporación de nuevas sociedades al grupo, por los gastos asociados a la cancelación de deudas con SAREB así como de las comisiones de terceros a la hora de formalizar nuevos préstamos, el incremento de los gastos del Consejo de Administración, incremento de los fee de éxito en distintos procedimientos con la Administración Tributaria y la contabilización de los gastos por costas en procedimientos judiciales. En el año 2013 se ha reexpresado los datos de los costes de explotación que inicialmente fueron presentados en las Cuentas Anuales de dicho año como consecuencia de un ajuste de gastos en la sociedad Montebalito German Fund. El importe de dicho ajuste fue de 82 miles de euros.

Respecto a la revalorización de las inversiones inmobiliarias, este epígrafe registra una variación de un 728% respecto del año 2013 motivado por una revalorización de los inmuebles ubicados en Berlín, las Villas ubicadas en Mogán (Las Palmas), el edificio de Gusromares (Panamá) y 8 viviendas de las torres de Veiramar I y II (Santo Domingo) en régimen de arrendamiento.

Respecto a los gastos por amortización del inmovilizado estos se han reducido en un 95 % respecto al año 2013 motivado, como en partidas anteriores, a que los gastos por amortización del área de renovables se encuentran reclasificado en resultado de operaciones interrumpidas. A efectos comparativos los costes por amortización han aumentado por el aumento del coste neto de los parques de Villabrázaro y La Carolina con respecto al año 2013 y por el inmovilizado material incorporado por las sociedades adquiridas.

Por lo que respecta a otros resultados, el aumento respecto del año 2013 se corresponde porque se ha recogido la anulación del procedimiento de comprobación sobre el Impuesto de sociedades del ejercicio 2003 por importe de 741 miles de euros, así como la recuperación de 269 miles de euros de una provisión del IAJD de 269 miles de euros al estimar el Tribunal Económico Administrativo los argumentos del Grupo.

Por lo que respecta a los Ingresos y Gastos financieros hay que comentar que el resultado neto aumentó. El motivo más importante que se ha recogido en esta partida ha sido la quita de 10,5 millones de euros realizada por la SAREB en el marco del acuerdo que se alcanzó entre Montebalito, S.A. y dicha entidad para la cancelación de la deuda que se mantenía.

c) declaración que muestre todos los cambios en el neto patrimonial o los cambios en el neto patrimonial que no procedan de operaciones de capital con propietarios distribuciones a propietarios.

En el siguiente cuadro se incluye el estado de cambios en el patrimonio consolidado de MONTEBALITO.

CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DEL GRUPO MONTEBALITO PERIODO 2013 (miles de euros)	Fondos propios				Ajustes por cambios de valor	Total Patrimonio neto
	Capital	Prima de emisión y Reservas	Acciones y particip. en patrimonio propias	Resultado del ejercicio		
Saldo final 31/12/2012	15.000	56.627	(1.337)	(31.839)	(1.485)	36.966
Ajuste por errores		(621)		379		(242)
Saldo inicial ajustado al 01/01/2013	15.000	56.006	(1.337)	(31.460)	(1.485)	36.724
I. Total ingresos/ (gastos) reconocidos				216	461	677
II. Operaciones con socios o propietarios	0	399	(120)	0	0	279
1. Operaciones con acciones o participaciones en patrimonio propias (netas) (Nota 18)			(120)			(120)
2. Incrementos/ (Reducciones) por combinaciones de negocios		399				399
III. Otras variaciones de patrimonio neto	0	(31.482)	0	31.542	(25)	35
Distribución del rdo. del ejercicio anterior		(31.460)		31.460		0
Diferencias de conversión					(25)	(25)
Otros		(22)		82		60
Saldo final al 31/12/2013	15.000	24.923	(1.457)	298	(1.049)	37.715

CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DEL GRUPO MONTEBALITO (miles de euros)	Fondos propios				Ajustes por cambios de valor	Total Patrimonio neto
	Capital	Prima de emisión y Reservas	Acciones y particip. en patrimonio propias	Resultado del ejercicio		
Saldo final 31/12/2013	15.000	24.923	(1.457)	298	(1.049)	37.715
Total ingresos/ (gastos) reconocidos				13.285	81	13.366
Ampliaciones de capital	15.000	23.899				38.899
Operaciones con acciones o participaciones en patrimonio propias (netas)		96	(133)			(37)
Incrementos/ (Reducciones) por combinaciones de negocios		1.562			1.310	2.872
Distribución del rdo. del ejercicio anterior		298		(298)		0
Diferencias de conversión					614	614
Otros		(42)				(42)
Saldo final al 31/12/2014	30.000	50.736	(1.590)	13.285	956	93.387
Total ingresos/ (gastos) reconocidos				259	536	795
Operaciones con acciones o participaciones en patrimonio propias (netas)		90	(28)			62
Distribución del resultado. del ejercicio anterior		13.285		(13.285)		0
Diferencias de conversión					1.551	1.551
Saldo final al 31/12/2015	30.000	64.111	(1.618)	259	3.043	95.795

d) estado de flujos de efectivo

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO DEL GRUPO MONTEBALITO (miles de euros)	2015	2014	2013
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN	4.502	(3.650)	8.009
Resultado antes de impuestos	(1.429)	12.710	347
Ajustes del resultado:	3.271	(17.465)	(706)
Amortización del inmovilizado	90	64	1.462
Otros ajustes del resultado	3.181	(17.529)	(2.168)
Cambios en el capital corriente	2.660	1.105	8.368
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	10.881	17.393	74
Pagos por inversiones:	(4.628)	(3.828)	(579)
Inmovilizado material, intangible e inversiones inmobiliarias	(325)	(261)	(425)
Otros activos financieros	(4.303)	(3.567)	(154)
Cobros por desinversiones:	15.454	21.103	352
Empresas del grupo, asociadas y unidades de negocio			
Inmovilizado material, intangible e inversiones inmobiliarias	11.282	18.940	352
Otros activos financieros	4.172	2.163	
Otros flujos de efectivo de actividades de inversión	55	118	301
Cobros de intereses	28	118	301
Cobro de dividendos	27		

FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN	(13.552)	(10.334)	(11.451)
Cobros y (pagos) por instrumentos de pasivo financiero:	(10.872)	(7.400)	(9.499)
Emisión		10.254	278
Devolución y amortización	(10.872)	(17.654)	(9.777)
Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio	(1.439)	(1.152)	
Otros flujos de efectivo de actividades de financiación	(1.241)	(1.782)	(1.952)
Pagos de intereses	(1.241)	(1.782)	(1.952)
EFECTO DE LAS VARIACIONES DE LOS TIPOS DE CAMBIO	(2.676)	(942)	140
AUMENTO/(DISMINUCIÓN) NETO DE EFECTIVO Y EQUIVALENTES	(845)	2.467	(3.228)
EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL INICIO DEL PERÍODO	4.880	2.413	5.641
EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL FINAL DEL PERÍODO	4.035	4.880	2.413

e) políticas contables utilizadas y notas explicativas

La información financiera proporcionada ha sido preparada de acuerdo con lo establecido en las NIIF adoptadas por la Unión Europea, de conformidad con el Reglamento nº 1606/2002 de Parlamento y del Consejo Europeo.

El Grupo MONTEBALITO ha adoptado la última versión de todas las normas internacionales de información financiera. Para la revisión de los principales principios y normas contables aplicados en la elaboración de los estados financieros consolidados y auditados, necesarios para su correcta interpretación, así como para la revisión de los informes de auditoría de los tres últimos ejercicios cerrados, pueden consultarse los estados financieros e informes de auditoría depositados en la CNMV (www.cnmv.es).

20.2. Información financiera pro-forma

No aplicable

20.3. Estados financieros

Los estados financieros consolidados auditados del Grupo MONTEBALITO correspondientes a los ejercicios 2013, 2014 y 2015 han sido incluidos en el apartado 20.1 anterior.

20.4 Auditoría de la información financiera histórica anual

20.4.1. Declaración de que se ha auditado la información financiera histórica. Si los informes de auditoría sobre la información financiera histórica han sido rechazados por los auditores legales o si contienen calificaciones o negaciones, se reproducirán íntegramente el rechazo o las calificaciones o negaciones, explicando los motivos.

Las cuentas anuales e informes de gestión, individuales y consolidados, de MONTEBALITO, S.A correspondientes a los ejercicios 2013, 2014 y 2015 han sido auditados por la firma de auditoría externa ATTEST CONSULTING, S.L. (PKF ATTEST), con domicilio en Calle Alameda de Recalde, 36 8ª Planta, Bilbao, España, provista de N.I.F. B-48431282, inscrita en el Registro Mercantil de Vizcaya al tomo 31-42, folio 33, Hoja BI-476 B, Sec. General de Sociedades, Inscripción 1ª y con el número S0689 del Registro Oficial de Auditores de Cuentas (R.O.A.C.).

Los informes de auditoría de las cuentas anuales, individuales y consolidadas, de MONTEBALITO, correspondientes a los ejercicios 2013, 2014 y 2015 no presentan salvedades, pero si incluyen los siguientes párrafos de énfasis:

a) Año 2013 (individual y consolidado)

Individual

“3. Sin que afecte a nuestra opinión de auditoría, llamamos la atención respecto de lo señalado en las Notas 1 y 10.2.a. de la memoria adjunta en relación con las pérdidas acumuladas en los últimos ejercicios y la situación financiera de la Sociedad. Estas condiciones son indicativas de la existencia de una incertidumbre significativa sobre la capacidad de la Sociedad para continuar con sus operaciones de forma que pueda realizar sus activos, incluyendo los activos por impuesto diferido, y liquidar sus pasivos por los importes y según la clasificación con que figuran en las cuentas anuales adjuntas, las cuales han sido formuladas asumiendo que la actividad de la Sociedad continuará. En este sentido, la continuidad de dichas operaciones quedará supeditada al cumplimiento del plan de negocio aprobado por el Consejo de Administración de la Sociedad y a la consecución de acuerdos suficientes con las entidades financieras acreedoras y particularmente con aquellas en las que se han producido impagos de cuotas de préstamos, como se indica en la Nota 10.2.a. de la Memoria adjunta, que permitan financiar o cancelar los vencimientos futuros de las deudas contraídas.

Llamamos la atención respecto de lo señalado en la Nota 10.3 de la memoria adjunta respecto de la determinación del valor de la Sociedad participada Montebalito Energías Renovables, S.A. En este sentido, con fecha 14 de julio de 2013, ha entrado en vigor el Real Decreto - Ley 9/2013, por el que se adoptan medidas urgentes para garantizar la estabilidad financiera del sistema eléctrico. Dicho Real Decreto - Ley establece los principios sobre los que se articulará el régimen jurídico y económico aplicable a las instalaciones de producción de energía eléctrica a partir de fuentes de energía renovables, cogeneración y residuos. Adicionalmente, con fecha 31 de enero de 2014 el Ministerio de Industria, Energía y Comercio ha remitido la propuesta de orden por la que se aprueban los parámetros retributivos de las instalaciones de energía renovables, cogeneración y residuos. A fecha de formulación de las cuentas anuales adjuntas dicha

propuesta de orden ministerial sigue en fase de consulta. Los Administradores de la Sociedad han realizado su mejor estimación sobre los impactos derivados del nuevo marco regulatorio considerando el borrador de propuesta de orden ministerial. En este contexto, la valoración de la participación que la sociedad mantiene en Montebalito Energías Renovables, S.A. por importe de 4.800.000 euros incluida en el epígrafe "Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo" dependerá del resultado del desarrollo normativo que finalmente se apruebe. Asimismo, en la valoración de dicha participación, tal y como se indica en la Nota 10.3. de la memoria adjunta, se han tenido en consideración las estimaciones realizadas en cuanto al probable desenlace de los procedimientos legales y administrativos en curso con la Administración Pública respecto del régimen tarifario a aplicar en dichos parques. Estas circunstancias deberán ser tenidas en cuenta en la interpretación de las cuentas anuales adjuntas.

Asimismo, llamamos la atención respecto de lo señalado en las Notas 1, 3, 6, 8 y 10.3. de la memoria adjunta, en las que se menciona que en la determinación del valor de mercado de los activos inmobiliarios de la Sociedad y sus sociedades participadas se han utilizado valoraciones realizadas por terceros independientes que están basadas en estimaciones sobre flujos de caja futuros, rentabilidades esperadas y otras variables en las que podrían tener un efecto significativo en el corto plazo el comportamiento de la oferta del mercado inmobiliario. Como se indica en la nota 1 de la memoria adjunta, para las estimaciones realizadas en las cuentas anuales adjuntas y en la elaboración del plan de negocio de la Sociedad, los Administradores han tenido en consideración

los mencionados valores de mercado de los activos inmobiliarios. Esta circunstancia debe tenerse en cuenta en la interpretación de las cuentas anuales adjuntas.”

Consolidada

"3. Sin que afecte a nuestra opinión de auditoría, llamamos la atención respecto de lo señalado en las Notas 3.g. y 20 de la memoria consolidada adjunta en relación con las pérdidas acumuladas en los últimos ejercicios y la situación financiera del Grupo. Estas condiciones son indicativas de la existencia de una incertidumbre significativa sobre la capacidad del Grupo para continuar con sus operaciones de forma que pueda realizar sus activos, incluyendo los activos por impuesto diferido, y liquidar sus pasivos por los importes y según la clasificación con que figuran en las cuentas anuales consolidadas adjuntas, las cuales han sido formuladas asumiendo que la actividad del Grupo continuará. En este sentido, la continuidad de dichas operaciones quedará supeditada al cumplimiento del plan de negocio aprobado por el Consejo de Administración de la Sociedad dominante y a la consecución de acuerdos suficientes con las entidades financieras acreedoras y particularmente con aquellas en las que se han producido impagos de cuotas de préstamos, como se indica en la Nota 20 de la Memoria consolidada adjunta, que permitan financiar o cancelar los vencimientos futuros de las deudas contraídas

Llamamos la atención respecto de lo señalado en las Notas 3.h., 4, 7 y 8 de la memoria consolidada adjunta respecto de la determinación del valor de las instalaciones fotovoltaicas. En este sentido, con fecha 14 de julio de 2013, ha entrado en vigor el Real Decreto - Ley 9/2013, por el que se adoptan medidas urgentes para garantizar la estabilidad financiera del sistema eléctrico. Dicho Real Decreto - Ley establece los principios sobre los que se articulará el régimen jurídico y económico aplicable a las instalaciones de producción de energía eléctrica a partir de fuentes de energía renovables, cogeneración y residuos. Adicionalmente, con fecha 31 de enero de 2014 el Ministerio de Industria, Energía y Comercio ha remitido la propuesta de orden por la que se aprueban los parámetros retributivos de las instalaciones de energía renovables, cogeneración y residuos. A fecha de formulación de las cuentas anuales consolidadas adjuntas dicha propuesta de orden ministerial sigue en fase de consulta. Los Administradores de la Sociedad dominante han realizado su mejor estimación sobre los impactos derivados del nuevo marco regulatorio considerando el borrador de propuesta de orden ministerial. En este contexto, la valoración de los parques fotovoltaicos dependerá del resultado del desarrollo normativo que finalmente se apruebe. Asimismo, en la valoración de dichos activos, tal y como se indica en la Nota 8 de la memoria adjunta, se han tenido en consideración las estimaciones realizadas en cuanto al probable desenlace de los procedimientos legales y administrativos en curso con la Administración Pública respecto del régimen tarifario a aplicar en dichos parques. Estas circunstancias deberán ser tenidas en cuenta en la interpretación de las cuentas anuales consolidadas adjuntas.

Asimismo, llamamos la atención respecto de lo señalado en las Notas 3.h., 4, 8, 9, 12 y 13. de la memoria consolidada adjunta, en las que se menciona que en la determinación del valor de mercado de los activos inmobiliarios del Grupo se han utilizado valoraciones realizadas por terceros independientes que están basadas en estimaciones sobre flujos de caja futuros, rentabilidades esperadas y otras variables en las que podrían tener un efecto significativo en el corto plazo el comportamiento de la oferta del mercado inmobiliario. Como se indica en la nota 3.h. de la memoria consolidada adjunta, para las estimaciones realizadas en las cuentas anuales consolidadas adjuntas y en la elaboración del plan de negocio del Grupo, los Administradores han tenido en consideración los mencionados valores de mercado de los activos inmobiliarios. Esta circunstancia, debe tenerse en cuenta en la interpretación de las cuentas anuales consolidadas adjuntas.”

b) Año 2014

Individual

“Llamamos la atención respecto de lo señalado en la nota 1 de la memoria adjunta en relación con las pérdidas acumuladas en ejercicios anteriores y la situación financiera de la sociedad. Estas condiciones son indicativas de la existencia de una incertidumbre significativa sobre la capacidad de la sociedad para continuar con sus operaciones de forma que pueda realizar sus activos y liquidar sus pasivos por los importes y según la clasificación con que figuran en las cuentas anuales adjuntas, las cuales han sido formuladas asumiendo que la actividad de la sociedad continuará. Si bien, la ampliación de capital realizada en julio de 2014 y los acuerdos con las entidades financieras que se han llevado a cabo en el ejercicio 2014 han hecho posible disminuir de manera significativa dicha incertidumbre la continuidad de dichas operaciones quedará supeditada al cumplimiento del Plan de Negocio aprobado por el Consejo de Administración de la sociedad. Esta cuestión no modifica nuestra opinión.

Llamamos la atención respecto de lo señalado en las notas 1, 3, 6, 8 y 10.3 de la memoria adjunta, en las que se menciona que en la determinación del valor de mercado de los activos inmobiliarios de la sociedad y sus sociedades participadas se han utilizados valoraciones realizadas por terceros independientes que están basadas en estimaciones sobre flujos de caja futuros, rentabilidades esperadas y otras variables en las que podrían tener un efecto significativo en el corto plazo el comportamiento de la oferta del mercado inmobiliario. Como se indica en la nota 1 de la memoria adjunta, para las estimaciones realizadas en las cuentas anuales adjuntas y en la elaboración del Plan de Negocio de la sociedad, los administradores han tenido en consideración los mencionados valores de mercado de los activos inmobiliarios. Asimismo, llamamos la atención respecto de lo señalado en la nota 10.3 de la memoria adjunta respecto de la determinación del valor de la sociedad participada Montebalito Energías Renovables, S.A. por importe de 4.800.000 euros, se han tenido en consideración las estimaciones realizadas en cuanto al probable desenlace de los procedimientos legales y administrativos en curso con la Administración Pública respecto al régimen tarifario a aplicar en dichos parques. Estas circunstancias deberán ser tenidas en cuenta en la interpretación de las cuentas anuales adjuntas. Esta cuestión no modifica nuestra opinión.”

Consolidada

“Llamamos la atención respecto de lo señalado en las Notas 3.g de la memoria consolidada adjunta en relación con las pérdidas acumuladas en los últimos ejercicios y la situación financiera del Grupo. Estas condiciones son indicativas de la existencia de una incertidumbre significativa sobre la capacidad del Grupo para continuar con sus operaciones de forma que pueda realizar sus activos, incluyendo los activos por impuestos diferidos, y liquidar sus pasivos por los importes y según la clasificación con que figuran en las cuentas anuales consolidadas adjuntas, las cuales han sido formuladas asumiendo que la actividad del Grupo continuará. Si bien, la ampliación de capital realizada en julio de 2014 por la Sociedad dominante y los acuerdos con las entidades financieras que se han llevado a cabo en el ejercicio 2014 han hecho posible disminuir de manera significativa dicha incertidumbre, la continuidad de dichas operaciones quedará supeditada al cumplimiento del Plan de Negocio aprobado por el Consejo de Administración de la Sociedad dominante. Esta cuestión no modifica nuestra opinión.

Asimismo, llamamos la atención respecto de lo señalado en las Notas 3.h, 4, 8, 9 y 13 de la memoria consolidada adjunta, en las que se menciona que en la determinación del valor de mercado de los activos inmobiliarios del Grupo se han utilizado valoraciones realizadas por terceros independientes que están basadas en estimaciones sobre flujos de caja futuros, rentabilidades esperadas y otras variables en las que podrían tener un efecto significativo en el corto plazo el comportamiento de la oferta del mercado inmobiliario. Como se indica en la nota 3.h de la memoria consolidada adjunta, para las estimaciones realizadas en las cuentas anuales adjuntas y en la elaboración del Plan de Negocio del Grupo, los

Administradores han tenido en consideración los mencionados valores de mercado de los activos inmobiliarios. Esta circunstancia, debe tenerse en cuenta en la interpretación de las cuentas anuales consolidadas adjuntas. Asimismo, llamamos la atención respecto de lo señalado en las Notas 3.h, 4, 7 y 8 de la memoria consolidada adjunta respecto de la determinación del valor de las instalaciones fotovoltaicas tal y como se indica en la Nota 8 de la memoria adjunta, se han tenido en consideración las estimaciones realizadas en cuanto al probable desenlace de los procedimientos legales y administrativos en curso con la Administración Pública respecto al régimen tarifario a aplicar en dichos parques. Estas circunstancias deberán ser tenidas en cuenta en la interpretación de las cuentas anuales consolidadas adjuntas. Esta cuestión no modifica nuestra opinión.”

c) Año 2015

Individual

“Llamamos la atención respecto de lo señalado en las Notas 1, 3, 6, 7 y 9.3 de la memoria adjunta, en las que se menciona que en la determinación del valor de mercado de los activos inmobiliarios de la Sociedad y sus sociedades participadas se han utilizado valoraciones realizadas por terceros independientes que están basadas en estimaciones sobre flujos de caja futuros, rentabilidades esperadas y otras variables en las que podrían tener un efecto significativo en el corto plazo el comportamiento de la oferta del mercado inmobiliario. Como se indica en la nota 1 de la memoria adjunta, para las estimaciones realizadas en las cuentas anuales adjuntas y en la elaboración del Plan de Negocio de la sociedad, los administradores han tenido en consideración los mencionados valores de mercado de los activos inmobiliarios. Esta circunstancia, deberá ser tenida en cuenta en la interpretación de las cuentas anuales adjuntas. Esta cuestión no modifica nuestra opinión.”

Consolidado

“Llamamos la atención respecto de lo señalado en las Notas 3.f, 4, 8, 9 y 13 de la memoria consolidada adjunta, en las que se menciona que en la determinación del valor de mercado de los activos inmobiliarios del Grupo la Sociedad y sus sociedades participadas se han utilizado valoraciones realizadas por terceros independientes que están basadas en estimaciones sobre flujos de caja futuros, rentabilidades esperadas y otras variables en las que podrían tener un efecto significativo en el corto plazo el comportamiento de la oferta del mercado inmobiliario. Como se indica en la nota 3.f de la memoria consolidada adjunta, para las estimaciones realizadas en las cuentas anuales consolidadas adjuntas y en la elaboración del Plan de Negocio del Grupo, los administradores han tenido en consideración los mencionados valores de mercado de los activos inmobiliarios. Esta circunstancia, debe tenerse en cuenta en la interpretación de las cuentas anuales consolidadas adjuntas. Esta cuestión no modifica nuestra opinión.”

20.4.2. Una indicación de otra información en el documento de registro que haya sido auditada por los auditores.

No existe otra información en el Documento de Registro que haya sido auditada por los auditores.

20.4.3. Cuando los datos financieros del documento de registro no se hayan extraído de los estados financieros auditados del emisor, éste debe declarar la fuente de los datos y declarar que los datos no han sido auditados.

Los datos del apartado 20.6 no se han obtenido de los estados financieros auditados el Emisor sino que son de elaboración propia y no están auditados.

20.5. Edad de la información financiera más reciente.

El último año de información financiera auditada no precede en más de 15 meses a la fecha del Documento de Registro.

20.6. Información financiera intermedia (no auditada).

Las siguientes tablas contienen las magnitudes financieras más relevantes del Balance de Situación, de la Cuentas de Resultados, del Estado de cambios en Patrimonio Neto y del Estado de Flujos de Efectivo del Grupo Montebalito, a nivel consolidado, correspondiente a los periodos terminados el 31 de diciembre de 2016 y 2015 (datos en miles de euros).

Balance Consolidado

ACTIVO (miles de euros)	2016 (no auditado)	2015	% Var
A) ACTIVO NO CORRIENTE	34.964	43.643	(19,89%)
1. Inmovilizado intangible	2	2	(100,00%)
2. Inmovilizado material	2.183	1.985	9,97%
3. Inversiones inmobiliarias	26.179	33.721	(22,37%)
4. Activos financieros no corrientes	3.319	4.519	(26,55%)
5. Activos por impuesto diferido	3.281	3.416	(3,95%)
B) ACTIVO CORRIENTE	91.401	80.086	14,13%
1. Activos no corrientes mantenidos para la venta			
2. Existencias	73.443	70.784	3,76%
3. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	2.197	2.358	(6,83%)
4. Otros activos financieros corrientes	1.856	2.823	(34,25%)
5. Otros activos corrientes	94	86	9,30%
6. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	13.811	4.035	242,28%
TOTAL ACTIVO	126.365	123.729	2,13%

PASIVO Y PATRIMONIO NETO (miles de euros)	2016 (no auditado)	2015	% Var
A) PATRIMONIO NETO	102.872	95.795	7,39%
A.1) FONDOS PROPIOS	97.348	92.752	4,96%
1. Capital	30.000	30.000	0,00%
2. Prima de emisión	85.676	85.658	0,02%
3. Reservas	16.156	15.192	6,35%
4. Menos: Participaciones en patrimonio propias	0	(1.618)	(100,00%)
5. Resultados de ejercicios anteriores	(38.152)	(36.739)	3,85%
6. Resultado del ejercicio atribuido a la sociedad dominante	3.668	259	1.316,22%
A.2) AJUSTES POR CAMBIOS DE VALOR	5.524	3.043	81,53%
1. Operaciones de cobertura		(333)	(100,00%)
2. Diferencias de conversión	5.524	3.376	63,63%
PATRIMONIO NETO ATRIBUIDO A LA SOCIEDAD DOMINANTE	102.872	95.795	7,39%
B) PASIVO NO CORRIENTE	14.024	14.792	(5,19%)
1. Provisiones no corrientes	8	7	14,29%
2. Pasivos financieros no corrientes	9.744	10.589	(7,98%)
3. Pasivos por impuesto diferido	4.272	4.196	1,81%
4. Otros pasivos no corrientes	0		
C) PASIVO CORRIENTE	9.469	13.142	(27,95%)
1. Pasivos no corrientes vinculados con activos mantenidos para la venta	0		
2. Provisiones a corto plazo	431	93	363,44%
3. Pasivos financieros corrientes	6.022	10.444	(42,34%)
4. Acreedores comerciales y otras deudas a pagar	3.016	2.589	16,49%
5. Perificaciones a corto plazo		16	(100,00%)
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO	126.365	123.729	2,13%

Variaciones más significativas

Activos no corrientes

En el ejercicio 2016 la reducción de los activos no corrientes se debe, principalmente, a la venta de dos inmuebles de inversión, concretamente, Dessauer (Berlín) y una las villas de Tauro por importe de 13 millones de euros y 435 miles de euros respectivamente. En el ejercicio 2016 también se ha reducido los activos financieros no corrientes como consecuencia del cobro del crédito que ostenta Montebalito frente a su antigua filial MTBren (antigua Montebalito Energías renovables).

Activos corrientes

Los activos no corrientes han aumentado significativamente motivado por un incremento del tipo de cambio real/euros en el valor de las existencias y por inversiones realizadas en las promociones en curso de 1.507 miles de euros. En el ejercicio 2016 se han producido ventas que han disminuido las existencias en 1.920 miles de euros..

Además, se ha producido una disminución de los deudores comerciales con respecto al año anterior.

Patrimonio Neto

En el ejercicio 2016 el Patrimonio Neto ha aumentado como consecuencia de la eliminación de las acciones propias, del resultado obtenido en el ejercicio 2016 y la variación de los tipos de cambio de las filiales que operan fuera de la zona euro, principalmente, las que operan en Brasil. Respecto a la cancelación de las acciones propias, la venta de toda la autocartera se corresponde con la dación en pago de la deuda por devolución de prima de emisión de acciones pendiente de 11 céntimos por acción y que fue cancelada el día 19 de septiembre de 2016, parte mediante pago en efectivo y parte mediante la entrega de acciones propias.

Pasivos no corrientes

El saldo de los pasivos no corrientes ha disminuido respecto al año anterior. Esto ha sido así porque en el año 2016 se han cancelado las deudas asociadas al edificio de Berlín Dessauer por importe de 3.874 miles de euros incluidos los swaps's asociados. Por otro lado, se ha cancelado la deuda con la entidad financiera Hypovereinsbank asociada al inmueble Schonahuser mediante la financiación de un nuevo préstamo con la entidad financiera Deutsche Bank por importe de 3,9 millones. Además, en el año 2016 se ha financiado un nuevo préstamo con la entidad IMESA de 4 millones de euros, una vez se ha cancelado el anterior préstamo con dicha entidad.

Se ha producido un incremento neto de los pasivos por impuestos diferidos que están asociados a las revalorizaciones de los inmuebles de inversión realizadas en el ejercicio 2016.

Pasivos corrientes

La reducción de los pasivos financieros corrientes en un 42,34% está motivado por i) la cancelación de la deuda pendiente por devolución de prima de emisión que, a cierre del ejercicio 2015, era de 14 céntimos por acción, y ii) por el pago del tercer plazo (de cuatro) del préstamo de la sociedad IMESA. Estos pagos, sumados a otros de menor importancia han supuesto un desembolso, entre efectivo y acciones propias, de 3.194 miles de euros.

Cuenta de Resultados Consolidada

CUENTA DE RESULTADOS (miles de euros)	2016 (No auditada)	2015	%Var
Importe neto de la cifra de negocios	4.854	7.157	(32,18%)
Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación	(436)	(5.462)	(92,02%)
Trabajos realizados por la empresa para su activo			
Existencias incorporadas por la empresa al inmovilizado		5.672	(100,00%)
Aprovisionamientos	(1.585)	(3.006)	(47,27%)
Otros ingresos de explotación	7	0	
Gastos de personal	(932)	(809)	15,20%
Otros gastos de explotación	(3.213)	(2.764)	16,24%
Amortización del inmovilizado	(92)	(90)	2,22%
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	(17)	8	(312,50%)
Revalorizaciones de inversiones inmobiliarias	5.653	2.498	126,30%
Otros resultados	(323)	114	(383,33%)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	3.916	3.318	18,02%
Ingresos financieros	229	111	106,31%
Gastos financieros	(1.058)	(2.140)	(50,56%)
Variación del valor razonable de instrumentos financieros	(135)	(55)	145,45%
Diferencias de cambio	1.332	(2.676)	(149,78%)
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	(56)	13	(530,77%)
RESULTADO FINANCIERO	312	(4.747)	(106,57%)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	4.228	(1.429)	(395,87%)
Impuesto sobre beneficios	(560)	(293)	91,13%
RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS	3.668	(1.722)	(313,01%)
OPERACIONES INTERRUMPIDAS	0	1.981	(100,00%)
Resultado del ejercicio procedente de operaciones interrumpidas neto de impuestos	0	1.981	(100,00%)
RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO	3.668	259	1.316,22%
a) Resultado atribuido a la entidad dominante	3.668	259	1.316,22%
b) Resultado atribuido a intereses minoritarios			

Variaciones más significativas

1.- Importe neto de cifra de negocios

b.- Negocio Patrimonial

A continuación, se detalla el importe bruto de cifra de negocios detallado por países.

	(miles de euros)	
	2016	2015
Ingresos brutos por ventas		
España	435	
Alemania	13.000	5.300
Panamá		5.982
Ingresos por alquiler		
España	198	123
Alemania	1.002	1.163
Panamá		153
República Dominicana	291	314
Francia	1	3
Brasil	55	18
TOTAL	14.982	13.056

Las ventas realizadas en el ejercicio 2016 se corresponden con 1 villa de Tauro en Mogán (Las Palmas) por importe de 435 miles de euros y la venta del edificio Dessauer en Berlín por importe de 13.000 miles de euros.

En el ejercicio 2015 se vendieron los edificios Schonahauser en Berlín y el edificio Gusromares en Panamá por 5.300 miles de euros y 5.982 miles de euros respectivamente.

El importe neto de cifra de negocios ha ascendido a:

	(miles de euros)	
	2016	2015
Ingresos netos por ventas		
España	75	
Alemania		584
Panamá		-81
Ingresos por alquiler		
España	198	123
Alemania	1.002	1.163
Panamá		153
República Dominicana	291	314
Francia	1	3
Brasil	55	18
TOTAL	1.622	2.277

b.- Actividad de Promoción

En el año 2016 año se han producido las siguientes ventas:

PAIS	2016				
	Promoción	Tipo de unidad	Nº de unidades	Importe (miles de euros)	Coste de Ventas (miles de euros)
España	Residencial Élite	Vivienda y sus anejos	1	323	(258)
Chile	Astra	Vivienda y sus anejos	4	1.726	(1.006)
Brasil	Club Meridional	Vivienda	6	662	(645)
Total			10	2.711	(1.909)

En el ejercicio 2015, se realizaron ventas por importe de 4.405 miles de euros correspondiente a la venta de 5 unidades de la promoción ubicada en Chile, 16 unidades de la promoción Club Meridional en Brasil y un garaje en Canarias.

c.- Resto de Actividades y Negocios

Los ingresos correspondientes a esta actividad se corresponden con los obtenidos por la actividad hotelera realizada en Santo Domingo y que han ascendido a 520 miles de euros. Dichas rentas suponen un 4,68% más que las obtenidas en el ejercicio 2015. Este incremento de rentas se ha producido por una mejora en la ocupación de dicho hotel, pasando de un 58% a un 66% respectivamente.

2.- Variación de existencias

Este epígrafe refleja las inversiones realizadas en promociones inmobiliarias menos el coste de ventas de los activos de promociones inmobiliarias. El detalle es el siguiente:

(miles de euros)	VARIACION DE EXISTENCIAS				
	2015	Altas	Bajas	Diferencias de cambio	2016
Otros	2	9		1	12
Area Promoción					
Residencial Elite	2.168	12	(258)		1.922
Siete Palmas	215				215
Secretario Artilles	311				311
Caideros	93				93
Serban Voda	5.494			(16)	5.478
Parcelas Balito	9.128				9.128
Terreno San Agustin	6.673				6.673
Suerte de la Cruz	213				213
El Molar	4.541				4.541
Hellín	1.131				1.131
Finca Majorera	1.084				1.084
Eurocan	369				369
Veiramar III	14.808			39	14.847
Solar Porchela	2.295			76	2.371
Club Meridional	9.405	333	(645)	2.644	11.737
Terreno Tamandaré	162			42	204
Astra	3.132		(1.006)	336	2.462
Terreno Tanger	7.501			19	7.520
Chiberta 1	816		(3)		813
Chiberta 2	1.336				1.336
Chiberta 3	2.177				2.177
Arbonne 2	932				932
Port Vieux	3.962		(8)		3.954
Hendaya	1.275	44			1.319
Duchatel	733	194			927
Terreno Minha casa Minha vida		77			77
Terreno María Lombillo 6		837			837
Total Coste	79.955	1.507	-1.920	3.141	82.683
Deterioros					
Residencial Elite	(83)		83		-
Serban Voda	(1.083)	(7)		3	(1.087)
Parcelas Balito	(1.856)		115		(1.741)
Secretario Artilles	(91)		10		(81)
Suerte de la Cruz	(45)	(10)			(55)
Terreno San Agustin	(573)		10		(563)
El Molar	(2.891)	(78)			(2.969)
Hellín	(657)	(5)			(662)
Siete Palmas	(29)		2		(27)
terreno Tanger	(1.863)	(166)		(5)	(2.034)
Hendaya		(21)			(21)
Total Deterioros	(9.171)	(287)	220	(2)	(9.240)
Neto	70.784	1.220	(1.700)	3.139	73.443

En este cuadro se puede ver que el Grupo ha invertido 1,5 millones de euros en activos en promoción, en Madrid, Biarritz y Brasil para su desarrollo, rehabilitación y posterior venta.

3.- Aprovisionamientos

En este epígrafe se recogen, principalmente, los costes de inversión en promociones inmobiliarias. En este sentido, las nuevas inversiones realizadas en el año 2016 han ascendido a 1,5 millones de euros repartiéndose de la siguiente manera; en la promoción Club Meridional (Brasil) 331 miles de euros, en las promociones de Biarritz (Francia) 236 miles de euros, principalmente en la reforma de la vivienda Duchatel adquirida en el año anterior y se han adquirido dos terrenos uno en Recife (Brasil) por importe de 69 miles de euros y otro en Madrid capital por importe de 837 miles de euros.

4.- Gastos de Personal

Por lo que respecta a los gastos de personal, estos se han incrementado en un 15% motivado por un incremento de los gastos de personal de la actividad hotelera, así como por un incremento de los sueldos y salarios del personal en España como por incremento de dos personas en plantilla de España. en los en el personal la provisión por indemnizaciones que ha dotado el Grupo por importe de 387 miles de euros.

5.- Otros gastos de explotación

Si comparamos el resto de costes de explotación del año 2016 con respecto a los incurridos en el mismo periodo del año anterior, vemos que se ha producido un aumento de un 2,71%. Este aumento está motivado por:

1. Aumento de los gastos de reparación de unidades de la promoción de Club Meridional en Brasil y las promociones de Biarritz.
2. Aumento de los gastos de gestión de los inmuebles en renta, tanto en Brasil como en República Dominicana.
3. Contabilización del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales en la adquisición del terreno ubicado en Tánger por importe de 299 miles de euros tras no haber cumplido con los criterios de bonificación.

Costes de Explotación	(miles de euros)	
	2016	2015
Actividad Inmobiliaria	(822)	(780)
España	(8)	(8)
Alemania	(415)	(426)
Panamá	(76)	(71)
Santo Domingo	(298)	(275)
Brasil	(25)	
Actividad Promoción	(1.407)	(1.148)
España	(224)	(222)
Francia	(130)	(58)
Chile	(240)	(327)
Brasil	(493)	(510)
Rumania	(14)	(28)
Marruecos	(306)	(3)
Otras Actividades	(985)	(1.199)
España	(704)	(833)
Santo Domingo	(281)	(366)
TOTAL	(3.214)	(3.127)

6.- Valoración de Inmuebles de Inversión

La metodología empleada en la valoración de los inmuebles de inversión ubicados en Berlín ha sido la de valor por actualización de rentas, que consiste en la capitalización de los ingresos netos estimados procedentes de cada inmueble, en función del periodo de arrendamiento y reversión. Ello supone la capitalización de los ingresos actuales a lo largo del periodo, junto con la valoración de cada una de las rentas subsiguientes probables tras las actualizaciones de las rentas o tras la formalización de nuevos alquileres en cada uno de los periodos previstos, siempre a partir del valor actual. La rentabilidad aplicada (“yield”) a las distintas categorías de ingresos refleja todas las previsiones de riesgos asociados al flujo de tesorería y a la inversión. En el caso especial del edificio de Dessauer, se ha tomado como valor el establecido en el contrato de compraventa firmado por importe de 13 millones de euros.

En el caso de las Villas de Tauro ubicadas en Canarias y los apartamentos de República Dominicana y Brasil, el método de valoración utilizado es el del método de comparación, procediendo a una homogeneización de los valores obtenidos mediante estudio de mercado, en función de las características de unos u otros, contrastándose todos los datos y considerando la situación urbanística del inmueble.

La variación de valor producidas en el año 2016 se ha debido principalmente a incrementos en el valor de los inmuebles ubicados en Berlín, principalmente del edificio de Dessauer y Schonahuser por un importe total de 5.044 miles de euros. En el caso del edificio Schonahuser, dicho aumento se ha debido a una disminución de la tasa de descuento utilizada en el modelo. La tasa de descuento utilizada se corresponde con el bono alemán a 10 años más 3,5 puntos básicos. Por tanto, La tasa de descuento ha pasado de 4,64%, a 31 de diciembre de 2015, a 3,69% a 31 de diciembre de 2016.

En el caso de los activos de República Dominicana y Brasil, los activos han aumentado en menor medida. En particular, el valor de los activos en renta de las torres Veiramar I y II ha aumentado 331 miles de euros y los 4 apartamentos destinados al alquiler del Club Meridional han aumentado 103 miles de euros.

En el caso de las Villas de Tauro, el valor de las 7 villas ha aumentado en 287 miles de euros.

El resumen de valoración de los inmuebles de inversión, a 31 de diciembre de 2016, es el siguiente:

Edificios	Valoración (miles de euros)					
	2015	Altas	Bajas	Ajuste valor	Tipo de cambio	2016
Dessauer Strasse, Berlín	9.469	41	(13.000)	3.490		0
Schonhausser, Berlín	8.337			1.554		9.891
Villas de Tauro	3.071		(360)	173		2.884
Torres Veiramar	12.022			332	(22)	12.332
Conjugados, Club Meridional	822			103	146	1.071
TOTAL	33.721	41	(13.360)	5.652	124	26.178

7.- Excesos de Provisiones

Se ha llegado a un acuerdo con uno de los propietarios que compraron una vivienda de la antigua promoción de Caserones y que demandó a Montebalito, S.A. por desperfectos en la vivienda. La cantidad provisionada por la sociedad era de 90 miles de euros, cantidad solicitada por la demandante, y el acuerdo que se ha llegado con dicho propietario es pagar la cantidad de 40 miles de euros por lo que se ha revertido la cantidad de 50 miles de euros.

8.- Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado.

En esta partida se ha registrado el deterioro de valor de las oficinas de Canarias ubicadas en la calle Genera Vives.

9.- Otros resultados

En esta partida se han registrado facturas correspondientes a ejercicios anteriores pero facturados o girados en el ejercicio 2016.

Por otro lado, se han registrado 69 miles de euros de gastos como corrección de costes asociados a unidades vendidas de la promoción de Club Meridional.

Además, se ha regularizado la diferencia entre el Impuesto de sociedades del año 2015 contabilizado en dicho año y el efectivamente pagado de la filial chilena Inmobiliaria Astra. El importe de dicha regularización ha sido de 218 miles de euros ya que en dicho cálculo no se tuvo en cuenta bases imponibles negativas de ejercicios anteriores.

Además, se ha registrado una provisión de gastos por la derivación de responsabilidad en el pago de las indemnizaciones del personal de la constructora Colima, sociedad que actuó como constructora en la promoción de Club Meridional, que al encontrarse esta última en suspensión de pagos el juez dictaminó la responsabilidad subsidiaria de la promotora Metambiente Brasil.

9.- Ingresos y Gastos financieros

Hay que destacar que en el año 2016 el resultado financiero neto ha mejorado un 63% con respecto al año anterior, esta mejora se ha producido por la reducción tan importante de la deuda del Grupo con respecto al año anterior que ha supuesto una reducción de los gastos financieros de un 54%.

10.- Variación de valor razonable de instrumentos financieros

El grupo ha generado pérdidas por valoración de activos financieros por importe de 215 miles de euros. En esta partida, también se incluye la valoración de un instrumento de cobertura especulativo (anteriormente asociado a la financiación del edificio de Schildhorn que fue vendido en el año 2015) y cuyo efecto positivo ha sido de 81 miles de euros, por lo que el resultado global de esta partida es de -135 miles de euros. En el ejercicio anterior, el resultado fue de -54 miles de euros.

11.- Diferencias de cambio

Se ha producido una mejora sustancial de los tipos de cambio, principalmente, de la moneda Real Brasileño frente al euro y del peso chileno frente al dólar y euro y del euro frente al dólar. Esto ha permitido obtener unas diferencias de cambio netas positivas de 1.332 miles de euros frente a las diferencias netas negativas de 2.675 miles de euros del mismo periodo del ejercicio anterior.

12- Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros

Las pérdidas por enajenación de instrumentos financieros han ascendido a 57 miles de euros. En el ejercicio anterior el resultado de dicho epígrafe fue de 13 miles de euros positivos. Dichas pérdidas se han producido por la venta de valores de renta variable cotizados.

13- Resultado del ejercicio procedente de operaciones interrumpidas neto de impuestos

Con motivo de la venta de la sociedad Montebalito Energías Renovables, S.A. en el año 2015, a efectos comparativos, dicha rama de actividad se ha clasificado como actividad interrumpida. La Cuenta de Resultados que presentaba dicha actividad, en el ejercicio 2015, fue la siguiente:

Ud. Miles de euros

CONCEPTO	AREA RENOVABLES
	2015 (miles de euros)
1. Importe neto de la cifra de negocios.	4.854
2. Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación.	
3. Trabajos realizados por la empresa para su activo.	
4. Aprovisionamientos.	
5. Otros ingresos de explotación.	
6. Gastos de personal.	(254)
7. Otros gastos de explotación.	(1.203)
8. Valoración inmuebles de inversión	
9. Amortización del inmovilizado.	(1.065)
12. Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado.	245
13. Otros resultados	240
13. Ingresos financieros.	4
14. Gastos financieros.	(362)
15. Variación de valor razonable en instrumentos financieros.	(1)
16. Diferencias de cambio.	(12)
17. Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros.	(96)
18. Impuesto sobre beneficios.	(369)
RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES INTERRUMPIDAS	1.981

Estado de Cambio en Patrimonio Neto

CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DEL GRUPO MONTEBALITO (miles de euros)	Fondos propios			Ajustes por cambios de valor	Total Patrimonio neto	
	Capital	Prima de emisión y Reservas	Acciones y particip. en patrimonio propias			
Saldo final al 31/12/2015	30.000	64.111	(1.618)	259	3.043	95.795
Total ingresos/ (gastos) reconocidos				3.668	333	4.001
Operaciones con acciones o participaciones en patrimonio propias (netas)		(691)	1.618			927
Distribución del rdo. del ejercicio anterior		259		(259)		0
Diferencias de conversión					2.148	2.148
Saldo final al 31/12/2016 (datos no auditados)	30.000	63.679	0	3.668	5.524	102.871

Estado de Flujos de Efectivo

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO DEL GRUPO MONTEBALITO (miles de euros)	2016 (no auditados)	2015
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN	(1.874)	4.502
Resultado antes de impuestos	4.228	(1.429)
Ajustes del resultado:	(6.680)	3.271
Amortización del inmovilizado	92	90
Otros ajustes del resultado	(6.772)	3.181
Cambios en el capital corriente	1.002	2.660
Otros flujos de las actividades de explotación	(424)	
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	14.815	10.881
Pagos por inversiones:	(52)	(4.628)
Inmovilizado material, intangible e inversiones inmobiliarias	(52)	(325)
Otros activos financieros		(4.303)
Cobros por desinversiones:	14.638	15.454
Empresas del grupo, asociadas y unidades de negocio	13.435	
Inmovilizado material, intangible e inversiones inmobiliarias	1.203	11.282
Otros activos financieros		4.172
Otros flujos de efectivo de actividades de inversión	229	55
Cobros de intereses	10	28
Cobro de dividendos	219	27
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN	(5.392)	(13.552)
Cobros y (pagos) por instrumentos de pasivo financiero:	(3.242)	(10.872)
Emisión	8.553	
Devolución y amortización	(11.795)	(10.872)
Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio	(1.091)	(1.439)

Otros flujos de efectivo de actividades de financiación	(1.059)	(1.241)
Pagos de intereses	(1.059)	(1.241)
EFFECTO DE LAS VARIACIONES DE LOS TIPOS DE CAMBIO	2.227	(2.676)
AUMENTO/(DISMINUCIÓN) NETO DE EFECTIVO Y EQUIVALENTES	9.776	(845)
EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL INICIO DEL PERÍODO	4.035	4.880
EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL FINAL DEL PERÍODO	13.811	4.035

20.7. Política de dividendos

Descripción de la política del emisor sobre el reparto de dividendos y cualquier restricción al respecto.

La política de la sociedad en materia de distribución de dividendos la fija la Junta General a propuesta del Consejo de Administración. En la actualidad, no existen restricciones al reparto de dividendos. La Sociedad no tiene una política de dividendos concreta en materia de distribución de dividendos. En los tres últimos ejercicios no se ha abonado dividendo alguno.

20.7.1. Importe de los dividendos por acción por cada ejercicio para el período cubierto por la información financiera histórica, ajustada si ha cambiado el número de acciones del emisor, para que así sea comparable.

En el periodo cubierto por la información histórica no se ha producido pago alguno por distribución de dividendos. Sin embargo, a partir del año 2014, Montebalito procedió al pago de la deuda por prima de emisión en su interés por cumplir los acuerdos aprobados por la Junta General del año 2007, donde se acordaba la distribución de prima de emisión de 0,50 euros por acción para el ejercicio 2007 y otro pago adicional, por el mismo concepto y, con efecto para el año 2008, de 0,60 euros por acción y del que quedaban pendientes 0,32 euros por acción ya que el 4 de abril de 2008 y el 19 de noviembre de 2009 se devolvieron 28 céntimos por acción a razón de 15 céntimos por acción y 13 céntimos acción respectivamente.

Los 0,32 euros por acción que restaban, a partir del año 2014, Montebalito ha ido abonando periódicamente las siguientes cantidades a sus accionistas:

DEVOLUCION PRIMA DE EMISION (miles de euros)	2016	2015	2014	2013
Importe	2.019	1.500	1.200	0
Euros/acción	0,14	0,10	0,08	0

La cantidad pagada en el ejercicio 2014 fue en efectivo y se realizó en un único pago el día 15 de noviembre de 2014.

Por lo que respecta al año 2015, las cantidades pagadas a los accionistas fueron en efectivo y se realizaron en tres pagos los días 14 de marzo de 2015, el 14 de junio de 2015 y el 21 de diciembre de 2015 por importe de 4 céntimos por acción, 4 céntimos por acción y 2 céntimos por acción respectivamente.

En el caso del año 2016, hubo dos pagos realizados, uno en efectivo por importe de 3 céntimos acción el día 15 de febrero de 2016 y otro, el día 19 de septiembre de 2016 de 11 céntimos por acción mediante la entrega de 533 miles de euros en efectivo y entrega de 724.621 acciones propias valoradas a 1,43 euros (a razón de una acción por cada trece).

20.8. Información sobre cualquier procedimiento gubernamental, legal o de arbitraje (incluidos los procedimientos que estén pendientes o aquellos que el emisor tenga conocimiento que le afectan), durante un período que cubra por lo menos los 12 meses anteriores, que puedan tener o hayan tenido en el pasado reciente, efectos significativos en el emisor y/o la posición o rentabilidad financiera del grupo, o proporcionar la oportuna declaración negativa.

En base a los informes de los asesores encargados de los litigios de Montebalito es razonable apreciar que no existen reclamaciones, demandas, juicios o litigios contra Montebalito o empresas de su Grupo, que por su cuantía afecten al equilibrio patrimonial o a la solvencia de la Sociedad o del Grupo en su conjunto.

En este sentido, el principal litigio que afecta al Grupo Montebalito es el correspondiente a la demanda formulada el 5 de octubre de 2015 por la Comunidad de Propietarios Residencial Elite, ante el Juzgado de 1ª instancia N° 4 de San Bartolomé de Tirajana, a la sociedad Meridional Canarias, S.A. en reclamación de 377.267,30 euros por defectos de construcción de la promoción Residencial Elite. Con fecha 4 de noviembre de 2015 se admite la demanda y se acuerda dar traslado a la sociedad para contestarla. Con fecha 14 de diciembre de 2015 se procede a la contestación y está a la espera de resolución judicial. El Grupo Montebalito no ha dotado provisión alguna de gastos al considerar que no resulta probable que dichas pretensiones sigan adelante.

20.9. Cambios significativos en la posición financiera o comercial del emisor. Descripción de todo cambio significativo en la posición financiera o comercial del grupo que se haya producido desde el fin de último período financiero del que se haya publicado información financiera auditada o información financiera intermedia, o proporcionar la oportuna declaración negativa.

Desde el 31 de diciembre de 2016 y hasta la fecha de inscripción de este Documento de Registro se ha procedido a la cancelación total de la deuda con el accionista mayoritario por importe de 2 millones de euros.

21. INFORMACIÓN ADICIONAL

21.1. Capital social.

21.1.1. Importe del capital emitido, y para cada clase de capital social:

a) Número de acciones autorizadas.

A fecha del presente Documento de Registro, el capital social de Montebalito es de 30.000.000 euros, integrados por igual número de acciones ordinarias representadas en anotaciones en cuenta de una única serie y de un valor nominal de un euro (1,00 €) de cada una de ellas, totalmente suscritas y desembolsadas.

De las citadas acciones se encuentran cotizadas en el mercado español, concretamente en el Mercado Continuo, 15.000.000. Los otros 15.000.000 de acciones, resultantes del aumento de capital acordado en la Junta General de accionistas celebrada el 27 de junio de 2014, son las acciones objeto de admisión a través del presente folleto.

(b) Número de acciones emitidas e íntegramente pagadas y las emitidas, pero no pagadas íntegramente.

No existe ningún importe pendiente de liberar, al estar la totalidad del capital suscrito y desembolsado.

(c) Valor nominal por acción.

El valor nominal unitario por acción es de un euro (1,00 €).

(d) Una conciliación del número de acciones al principio y al final del año. Si se paga más del 10% del capital con activos distintos del efectivo dentro del periodo cubierto por la información financiera histórica, debe declararse este hecho.

El número de acciones en circulación es de 30.000.000 acciones con idénticas características a las acciones definidas en el apartado 21.1.1. El número de acciones al inicio y al fin del año 2015 eran las mismas (30.000.000 de acciones)

21.1.2. Si hay acciones que no representan capital, se declarará el número y las principales características de esas acciones.

Todas las acciones representan una parte alícuota del capital social de la sociedad.

21.1.3. Número, valor contable y valor nominal de las acciones del emisor en poder o en nombre del propio emisor o de sus filiales.

A fecha de este Documento de Registro la Sociedad no cuenta con ninguna acción en autocartera.

21.1.4. Importe de todo valor convertible, valor canjeable o valor con garantías, indicando las condiciones y los procedimientos que rigen su conversión, canje o suscripción.

A la fecha de este Documento de Registro, la Sociedad no ha emitido ni existen valores canjeables ni convertibles en acciones o con garantía.

21.1.5. Información y condiciones de cualquier derecho de adquisición y/o obligaciones con respecto al capital autorizado, pero no emitido o sobre la decisión de aumentar el capital.

En la Junta General de accionistas de la Sociedad celebrada el día 27 de junio de 2014 se acordó delegar en el Consejo de Administración la facultad de aumentar el capital de la Sociedad en la cantidad máxima equivalente a la mitad del capital social de la Compañía, emitiendo y poniendo en circulación para ello nuevas acciones ordinarias, rescatables, o de cualquier tipo de las permitidas por Ley, incluso con prima fija o variable, con o sin derecho de suscripción preferente, todo ello en aplicación de lo dispuesto en el artículo 297 y 506 de la Ley de Sociedades de Capital.

La autorización fue concedida por un plazo de 5 años a contar desde el de la celebración de la Junta.

21.1.6. Información sobre cualquier capital de cualquier miembro del grupo que esté bajo opción o que se haya acordado condicional o incondicionalmente someter a opción y detalles de esas opciones, incluidas las personas a las que se dirigen esas opciones.

La Compañía no ha otorgado ningún derecho de opción de compra o suscripción de acciones que se encuentre vigente.

21.1.7. Historial del capital social, resultando la información sobre cualquier cambio durante el periodo cubierto por la información financiera histórica:

La evolución del capital social durante los tres últimos años y el año 2016, se resume en la tabla siguiente:

CAPITAL SOCIAL	2016	2015	2014	2013
Nº acciones	30.000.000	30.000.000	30.000.000	15.000.000
Importe (miles de euros)	30.000	30.000	30.000	15.000

El último aumento de capital, a que se refiere este FOLLETO, fue aprobado por la Junta General de la Sociedad celebrada el día 27 de junio de 2014. Los valores emitidos fueron 15.000.000 de acciones ordinarias, de 1 euro de valor nominal cada una, pertenecientes a la misma clase y serie que las actualmente en circulación (las "Nuevas Acciones").

21.2. Estatutos y Escritura de constitución

21.2.1. Descripción de los objetivos y fines del emisor y dónde pueden encontrarse en los estatutos y escritura de constitución.

Montebalito y sus sociedades filiales y dependientes constituyen un grupo integrado de empresas que desarrolla su actividad, de modo principal, en el sector inmobiliario. De acuerdo con lo establecido en el artículo 2º de los Estatutos Sociales de Montebalito, la Compañía tiene por objeto:

1.- La promoción de toda clase de actividades inmobiliarias y la promoción, explotación, construcción y compraventa, por sí o por medio de terceros y por cuenta propia o ajena y bajo cualquier título, de solares, terrenos o inmuebles destinados a viviendas, apartamentos turísticos, locales industriales o de negocio, hoteles y moteles, residencias, chalets, urbanizaciones, fincas rústicas, pecuarias o forestales y cualquier otra.

2.- La promoción y el desarrollo de negocios en el sector energético, especialmente la construcción y explotación de instalaciones de producción de energía eléctrica utilizando la cogeneración, u otras instalaciones basadas en energía renovables, como fotovoltaica, eólica o tratamiento de residuos, así como cualquier otro negocio relacionado con tales fuentes de energía y su distribución. Las actividades enumeradas podrán también ser desarrolladas por la sociedad, total o parcialmente, de modo indirecto, mediante la participación en otras sociedades con objeto análogo. Quedan excluidas todas aquellas actividades para cuyo ejercicio la Ley exija requisitos especiales que no queden cumplidos por esta sociedad.

El sector principal de la Clasificación Nacional de Actividades Económicas (C.N.A.E.) en que se encuadra el objeto social de Montebalito es el 6810, correspondiente a compraventa de bienes inmobiliarios por cuenta propia.

Sin perjuicio de su obtención o consulta en el Registro Mercantil de Las Palmas de Gran Canaria, cualquier persona interesada puede consultar los Estatutos Sociales y la Escritura de Constitución de la Compañía en el domicilio social de la misma, sito en Mogán (Las Palmas), Lugar Balito, número 1, e igualmente a través de la página web de la Compañía (<http://www.montebalito.com>).

21.2.2 Breve descripción de cualquier disposición de las cláusulas estatutarias o reglamento interno del emisor relativa a los miembros de los órganos de administración, de gestión y de supervisión.

- Estatutos Sociales.

Según establece el artículo 16º la Sociedad está regida y administrada por un Consejo de Administración compuesto por cinco miembros como mínimo y quince como máximo, elegidos por la Junta General. Para ser nombrado administrador no se requiere la calidad de accionista, pudiendo serlo tanto personas físicas como jurídicas. No podrán ser administradores las personas declaradas incompatibles por la vigente normativa española, así como por la establecida al efecto por la Comunidad Autónoma de las Islas Canarias.

Atendiendo al contenido del citado artículo los Administradores podrán tener la condición de Administradores ejecutivos o Administradores no ejecutivos. Se considerarán ejecutivos los que tengan encomendada la gestión ordinaria de la sociedad, por haberles sido delegadas de forma estable todas o una generalidad de las facultades del Consejo de Administración, o por tener atribuida de otra forma funciones directivas sobre una o varias áreas de actividad de la sociedad.

La Junta General de Accionistas fijará para cada ejercicio el número de miembros del Consejo de Administración. En la Junta General celebrada el día 20 de junio de 2016 se acordó fijar en seis el número de miembros del Consejo de Administración de la Sociedad.

La duración del cargo de Administración viene establecida en el artículo 17º, según el cual la misma será de cuatro años.

Los artículos 18º, 18º bis y 18º bis II regulan la organización interna del Consejo de Administración. Así, el Consejo se reunirá cuando lo convoque su Presidente o, en su defecto, el Vicepresidente, debiendo reunirse, al menos, una vez al trimestre. Además, los Administradores que constituyan al menos un tercio de los miembros del Consejo podrán convocarlo, indicando el orden del día, para su celebración en la localidad donde radique el domicilio social, si, previa petición al Presidente, este sin causa justificada no hubiera hecho la convocatoria en el plazo de un mes. La convocatoria de las reuniones se efectuará por carta, fax telegrama o correo electrónico, y estará autorizada con la firma del Presidente o la del Secretario por orden del Presidente. La Convocatoria se cursará con una antelación mínima de cinco días, incluyendo siempre el orden del día de la sesión debiendo acompañarse la información relevante debidamente resumida y preparada. El Consejo quedará válidamente constituido cuando concurren al menos la mitad más uno de sus miembros, presentes o representados. Salvo en los casos en que específicamente se hayan establecido otros quórum de votación, los acuerdos se adoptarán por mayoría de los administradores presentes o representados en la sesión.

Si la Junta no los hubiese designado, el Consejo nombrará de su seno un Presidente y si lo considera oportuno uno o varios Vicepresidentes. Asimismo nombrará libremente a la persona que haya de desempeñar el cargo de Secretario y si lo estima conveniente otra de Vicesecretario, que podrán no ser Consejeros, los cuales asistirán a las reuniones del Consejo con voz y sin voto, salvo que ostenten la calidad de Consejero.

El Consejo de Administración podrá designar en su seno una Comisión Ejecutiva o uno o varios Consejeros Delegados, determinando las personas que deben ejercer dichos cargos y su forma de actuar, pudiendo delegar en ellos, total o parcialmente, con carácter temporal o permanente, todas las facultades que delegables conforme a la Ley.

El Consejo de Administración, igualmente, podrá designar una Comisión de Auditoría y una de Nombramientos y Retribuciones, ambas por un periodo de dos años, renovable y entre los Consejeros Externos de la Sociedad.

- Reglamento del Consejo de Administración.

El Reglamento del Consejo de Administración de Montebalito, S.A. tiene por objeto establecer los principios de actuación del citado órgano, las reglas básicas de su organización y funcionamiento y las normas de conducta de sus miembros, destacando de su contenido los siguientes aspectos:

1. Funciones:

Corresponde al Consejo el ejercicio de las siguientes actuaciones:

- a) Aprobación de las estrategias generales de la compañía;
- b) Nombramiento, política de retribución, control de la actividad de gestión y evaluación de los directivos;
- c) Definición de la política de la Compañía en materia de autocartera;
- d) Identificación de los principales riesgos de la Compañía, e implantación y seguimiento de los sistemas adecuados de control interno y de información;
- e) Decisión sobre las operaciones que entrañen la disposición de activos sustanciales de la Compañía y sobre las operaciones societarias de destacada importancia en que pudiera intervenir la misma, siempre que le sean delegadas al Consejo estas decisiones por la Junta General y/o no se correspondan con los casos de exclusiva competencia de ésta.

2. Criterios y directrices de actuación.

El criterio que ha de presidir en todo momento la actuación del consejo es la maximización del valor de la empresa y de sus activos patrimoniales.

La maximización del valor de la Compañía en interés de los accionistas necesariamente habrá de desarrollarse por el Consejo respetando las disposiciones legales estatutarias aplicables, cumpliendo de buena fe los contratos explícitos e implícitos concertados con los trabajadores, proveedores, financiadores y clientes y, en general, observando aquellos deberes éticos que razonablemente imponga una responsable conducción de los negocios.

3. Composición cualitativa.

El Consejo, en el ejercicio de sus facultades de elevación de propuestas a la Junta General y de cooptación para la cobertura de vacantes, procurará que en su composición los Consejeros externos o no ejecutivos representen una amplia mayoría sobre los consejeros ejecutivos, y que éstos representen el mínimo necesario teniendo en cuenta la complejidad del grupo societario y el porcentaje de los Consejeros ejecutivos en el capital social.

A estos efectos, se entenderá que son ejecutivos el Consejero Delegado y los Consejeros que por cualquier otro título desempeñen responsabilidades de gestión dentro de la Compañía.

El consejo procurará igualmente que dentro del grupo mayoritario de los Consejeros externos se integren los titulares o los representantes de los titulares de participaciones significativas estables en el capital de la Compañía (Consejeros dominicales) así como profesionales de reconocido prestigio (Consejeros independientes), y que la proporción entre unos y otros refleje la propia existente entre el capital de la sociedad representado por los dominicales y el resto de capital.

4. Delegación de facultades.

El consejo podrá delegar facultades específicas con carácter temporal en uno o varios administradores o personas que no ocupen tal cargo, estableciendo el régimen mancomunado o solidario de ejercicio de las facultades delegadas.

El Consejo constituirá en todo caso una Comisión Ejecutiva, con facultades decisorias generales, una Comisión de Auditoría y una comisión de Nombramientos y Retribuciones, estas últimas únicamente con facultades de información, asesoramiento y propuesta en las materias determinadas por las previsiones del Reglamento.

- Reglamento Interno de Conducta.

El Reglamento Interno de Conducta de la Compañía fue aprobado en la reunión de su Consejo de Administración celebrada el 10 de octubre de 2003, teniendo como principal objetivo establecer un procedimiento de actuación respecto a personas vinculadas a la Sociedad, entre las que como no podía ser de otra forma se encuentran los Administradores, en relación a determinados valores negociables o instrumentos financieros que igualmente se encuentren vinculados a la Compañía.

21.2.3. Descripción de los derechos, preferencias y restricciones relativas a cada clase de las acciones existentes.

Todas las acciones en que se divide el capital social de Montebalito son ordinarias, de una única serie, y otorgan los mismos derechos y obligaciones para los accionistas.

Las acciones de Montebalito no llevan aparejada prestación accesorias alguna. De igual modo, los Estatutos Sociales de Montebalito no contienen ninguna previsión sobre privilegios, facultades, deberes especiales o restricciones dimanantes de la titularidad de las acciones.

21.2.4. Descripción de qué se debe hacer para cambiar los derechos de los tenedores de las acciones, indicando si las condiciones son más exigentes que las que requiere la ley.

Para cambiar los derechos de los tenedores de las acciones de Montebalito sería necesario proceder a la modificación de los Estatutos Sociales de la Compañía, no previéndose para ello ningún requisito adicional a los exigidos por la legislación vigente.

21.2.5. Descripción de las condiciones que rigen la manera de convocar las juntas generales anuales y las juntas generales extraordinarias de accionistas, incluyendo las condiciones de admisión.

Las condiciones de las convocatorias de las Juntas Generales de la Compañía se encuentran determinadas tanto en los Estatutos de la Sociedad como en el Reglamento de la Junta General:

El artículo 10 de los Estatutos Sociales establece que las Juntas Generales de Accionistas podrán ser ordinarias o extraordinarias. Es ordinaria la Junta que, previa convocatoria, debe reunirse necesariamente dentro de los seis primeros meses de cada ejercicio para censurar la gestión, aprobar, en su caso, las cuentas del ejercicio anterior y resolver sobre la aplicación del resultado. Todas las demás Juntas tendrán el carácter de extraordinarias y se celebrarán cuando las convoque el órgano de administración, siempre que lo estime conveniente a los intereses sociales o cuando lo solicite un número de socios titulares de, al menos, un tres por ciento del capital social, expresando en la solicitud los asuntos a tratar en la Junta, procediendo en la forma determinada en la Ley de Sociedades de Capital. No obstante, la Junta General, aunque haya sido convocada con el carácter de ordinaria, podrá también deliberar y decidir sobre cualquier asunto de su competencia que haya sido incluido en la convocatoria y previo cumplimiento de los artículos 192 y 194 de la Ley de Sociedades de Capital.

- Forma de convocatoria:

Las convocatorias se realizarán por medio de anuncio publicado en el Boletín Oficial del Registro Mercantil y en la página web de la Sociedad (www.montebalito.com) o, en el caso de que ésta no exista, en uno de los diarios de mayor circulación en la provincia en que esté situado el domicilio social, por lo menos un mes antes de la fecha fijada para su celebración.

Una copia del anuncio convocando la Junta General se insertará en la página web de la Sociedad. Asimismo, se enviará una copia del mismo a las Bolsas en las que coticen las acciones y a las entidades depositarias de las acciones para que procedan a la emisión de las tarjetas de asistencia.

La Sociedad, asimismo, remitirá copia del anuncio de convocatoria a la Comisión Nacional del Mercado de Valores.

- Contenido de la convocatoria:

Los anuncios expresarán la fecha de la reunión en primera convocatoria y todos los asuntos que integrarán el Orden del Día. Podrá, asimismo, hacerse constar la fecha en que, en defecto de la celebración en primera convocatoria, se reunirá la Junta en segunda convocatoria, mediando un plazo de veinticuatro horas, como mínimo entre ambas.

También se indicará en los anuncios de la convocatoria de la Junta el procedimiento, requisitos, sistema y plazo para:

- a) El otorgamiento y remisión a la Sociedad de las representaciones o delegaciones de voto emitidas en forma electrónica o telemática y su eventual revocación.
- b) El ejercicio de los derechos de voto, información, representación, agrupación, y en su caso, asistencia a distancia.

- Complemento de la convocatoria:

Los accionistas que representen, al menos, el tres por ciento del capital social, podrán solicitar que se publique un complemento a la convocatoria incluyendo uno o más puntos en el Orden del Día. El ejercicio de este derecho deberá hacerse mediante notificación fehaciente que habrá de recibirse en el domicilio social dentro de los cinco días siguientes a la publicación de la convocatoria.

El complemento de la convocatoria deberá publicarse con quince días de antelación como mínimo a la fecha establecida para la reunión de la Junta.

- Derecho de asistencia:

Podrán asistir a las Juntas Generales los titulares de veinticinco o más acciones, que con una antelación de cinco días a aquél en que se celebre la Junta, figuren inscritos en el correspondiente Registro de anotaciones en cuenta.

Podrá asistir a la Junta General, con voz y sin voto, la Dirección General de la Sociedad.

- Representación:

Todo accionista con derecho a voto podrá hacerse representar en la Junta General por medio de otra persona, aunque ésta no sea accionista, en la forma y con los requisitos establecidos en la Ley de Sociedades de Capital y en el Reglamento de la Junta General de Accionistas de la Sociedad. La representación deberá conferirse por escrito o mediante correspondencia postal o electrónica y con carácter especial para cada Junta.

La redacción vigente de los Estatutos Sociales de MONTEBALITO, S.A. es la que consta en la página web de la Compañía (www.montebalito.com). Aunque el contenido de los artículos 516, 517 y 518 de la Ley de Sociedades de Capital no ha sido trasladado de forma íntegra a los Estatutos Sociales y al Reglamento del Consejo de Administración de la Sociedad, a la hora de convocar las Junta Generales se respeta lo dispuesto en los mismos.

21.2.6. Breve descripción de cualquier disposición de las cláusulas estatutarias o reglamento interno del emisor que tenga por efecto retrasar, aplazar o impedir un cambio en el control del Emisor.

Ni en los Estatutos de la Sociedad ni en reglamento interno del emisor existen disposiciones que tengan por efecto retrasar, aplazar o impedir un cambio de control en la Compañía.

21.2.7. Indicación de cualquier disposición de las cláusulas estatutarias o reglamento interno, en su caso, que rija el umbral de propiedad por encima del cual deba revelarse la propiedad del accionista.

No existe disposición alguna ni en los Estatutos Sociales de Montebalito ni en ninguno de sus Reglamentos internos que establezca el umbral de propiedad por encima del cual deba revelarse la propiedad de sus accionistas, todo ello sin perjuicio del cumplimiento de lo establecido en la normativa vigente sobre este particular, y, especialmente, en el Real Decreto 1362/2007, de 19 de octubre y el art. 125 del real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Mercado de valores.

21.2.8. Descripción de las condiciones impuestas por las cláusulas estatutarias o reglamento interno que rigen los cambios en el capital, si estas condiciones son más rigurosas que las que requiere la ley.

Los Estatutos Sociales de la Compañía no contemplan condiciones más rigurosas que las establecidas en la Ley de Sociedades de Capital en relación con los cambios en el capital de la Sociedad.

22. CONTRATOS IMPORTANTES

Resumen de cada contrato importante, al margen de los contratos celebrados en el desarrollo corriente de la actividad empresarial, del cual es parte el emisor o cualquier miembro del grupo, celebrado durante los dos años inmediatamente anteriores a la publicación del documento de registro. Resumen de cualquier otro contrato (que no sea un contrato celebrado en el desarrollo corriente de la actividad empresarial) celebrado por cualquier miembro del grupo que contenga una cláusula en virtud de la cual cualquier miembro del grupo tenga una obligación o un derecho que sean relevantes para el grupo hasta la fecha del documento de registro.

No existen tales contratos al margen de los contratos celebrados en el desarrollo corriente de la actividad empresarial.

23. INFORMES DE TERCEROS, DECLARACIONES DE EXPERTOS Y DECLARACIONES DE INTERÉS.

23.1. Cuando se incluya en el documento de registro una declaración o un informe atribuido a una persona en calidad de experto, proporcionar el nombre de dicha persona, su dirección profesional, sus cualificaciones y, en su caso, cualquier interés importante que tenga en el emisor. Si el informe se presenta a petición del emisor, una declaración a ese efecto de que se incluye dicha declaración o informe, la forma y el contexto en que se incluye, con el consentimiento de la persona que haya autorizado el contenido de esa parte del documento de registro.

No aplicable.

23.2. En los casos en que la información proceda de un tercero, proporcionar una confirmación de que la información se ha reproducido con exactitud y que, en la medida en que el emisor tiene conocimiento de ello y puede determinar a partir de la información publicada por ese tercero, no se ha omitido ningún hecho que haría la información reproducida inexacta o engañosa. Además, el emisor debe identificar la fuente o fuentes de la información.

No se incluye en este Documento de Registro ninguna declaración o Informe atribuido a un tercero.

24. DOCUMENTOS PRESENTADOS

Declaración de que, en caso necesario, pueden inspeccionarse los siguientes documentos (o copias de los mismos) durante el período de validez del documento de registro:

- (a) los estatutos y la escritura de constitución del emisor**
- (b) todos los informes, cartas, y otros documentos, información financiera histórica, evaluaciones y declaraciones elaborados por cualquier experto a petición del emisor, que estén incluidos en parte o mencionados en el documento de registro.**
- (c) la información financiera histórica del emisor o, en el caso de un grupo, la información financiera histórica del emisor y sus filiales para cada uno de los dos ejercicios anteriores a la publicación del documento de registro.**

La escritura de constitución de la Compañía puede consultarse en el Registro Mercantil de Las Palmas de Gran Canaria.

Las cuentas anuales y los informes de gestión, individuales y consolidados de la Compañía correspondientes a los ejercicios 2013, 2014, 2015 y el informe semestral correspondiente al segundo semestre del año 2016, así como los informes de auditoría correspondientes a los tres citados ejercicios pueden consultarse durante el periodo de validez del Documento de Registro en la página Web de Montebalito.

<http://www.montebalito.com/accionistasinversores/inf FINANCIERA/>

Asimismo, las cuentas anuales y los correspondientes informes de auditoría e informes intermedios se encuentran depositados en la Comisión Nacional del Mercado de Valores y se pueden consultar en su Web

<https://www.cnmv.es/portal/Consultas/IFA/ListadoIFA.aspx?id=0&nif=A-28294700>
<https://www.cnmv.es/portal/Consultas/IFI/ListadoIFI.aspx?nif=A-28294700>

Los Estatutos Sociales, el Reglamento de la Junta General de Accionistas, el Reglamento del Consejo de Administración, el Reglamento Interno de Conducta, el Informe de Retribuciones de los Consejeros de los tres últimos ejercicios y el Informe Anual de Gobierno Corporativo de los tres últimos ejercicios de Montebalito están a disposición del público y pueden ser consultados durante el periodo de validez del Documento de Registro en el domicilio social de la Compañía, en la Calle Lugar Balito 1, Mogán, así como en el Registro Mercantil de Las Palmas de Gran Canaria (Las Palmas de Gran Canaria) y en la página web de Montebalito en la siguiente dirección:

<http://www.montebalito.com/accionistasinversores/gobierno-corporativo/>

Asimismo, el Reglamento de la Junta General de Accionistas, el Reglamento del Consejo de Administración, el Informe de Retribuciones de los Consejeros y el Informe Anual de Gobierno Corporativo de los tres últimos ejercicios se encuentra también disponibles en la página web de la CNMV (<https://www.cnmv.es>) en el siguiente link:

<https://www.cnmv.es/portal/Consultas/EE/InformacionGobCorp.aspx?nif=A-28294700>

25. INFORMACIÓN SOBRE CARTERAS

Información relativa a las empresas en las que el emisor posee una proporción del capital que puede tener un efecto significativo en la evaluación de sus propios activos y pasivos, posición financiera o pérdidas y beneficios.

Excluyendo las sociedades consolidadas por el método de integración global o de puesta en equivalencia, que se incluyen en el epígrafe 7.2, el emisor no es titular de ninguna participación en una sociedad que pueda tener un efecto significativo en la evaluación de sus propios activos y pasivos, posición financiera o pérdidas y beneficios, de acuerdo con lo establecido por el Reglamento (CE) número 809/2004, de 29 de abril de 2004.

IV. NOTA SOBRE LOS VALORES (RD 1310/2005, de 4 de noviembre, y Anexo III del Reglamento (CE) n° 809/2004 de la Comisión de 29 de abril de 2004

1. PERSONAS RESPONSABLES

1.1 Todas las personas responsables de la información que figura en el folleto y, según el caso, de ciertas partes del mismo, indicando, en este caso, las partes. En caso de personas físicas, incluidos los miembros de los órganos de administración, de gestión o de supervisión del emisor, indicar el nombre y el cargo de la persona; en caso de personas jurídicas, indicar el nombre y el domicilio social.

D. José Luis Rodríguez Rodríguez, con domicilio en calle María de Molina 39, Madrid, en calidad de Consejero y Apoderado de Montebalito, S.A. (en lo sucesivo, indistintamente, “Montebalito”, la “Sociedad”, la “Compañía”, la “Sociedad Emisora” o el “Emisor”), en virtud de poder otorgado ante Notario en Escritura Pública de fecha 14 de noviembre de 2013 con número de protocolo 5.660, asume la responsabilidad de la totalidad de la presente Nota de Valores cuyo formato se ajusta al Anexo I del Reglamento (CE) n° 809/2004 de la Comisión de 29 de abril de 2004 y de conformidad con los requisitos mínimos de información del artículo 7 de la Directiva 2003/171/CE (en adelante, el Documento de Registro).

1.2 Declaración de los responsables del folleto que asegure que, tras comportarse con una diligencia razonable de que así es, la información contenida en el folleto es, según su conocimiento, conforme a los hechos y no incurre en ninguna omisión que pudiera afectar a su contenido. Según proceda, una declaración de los responsables de determinadas partes del folleto que asegure que, tras comportarse con una diligencia razonable de que así es, la información contenida en la parte del folleto de la que son responsables es, según su conocimiento, conforme a los hechos y no incurre en ninguna omisión que pudiera afectar a su contenido.

D. José Luis Rodríguez Rodríguez, como responsable del contenido de la presente Nota de Valores, asegura que, tras comportarse con una diligencia razonable para garantizar que así es, la información contenida en esta Nota de Valores es, según su conocimiento, conforme a los hechos, y no incurre en ninguna omisión que pudiera afectar a su contenido.

2. FACTORES DE RIESGO

Se proporcionarán de manera prominente los factores de riesgo importantes para los valores ofertados y/o admitidos a cotización con el fin de evaluar el riesgo de mercado asociado con estos valores en una sección titulada “Factores de riesgo”.

Véase sección II – Factores de riesgo.

3. INFORMACIÓN ESENCIAL

3.1 Declaración sobre el capital circulante.

Declaración por el emisor de que, en su opinión, el capital circulante es suficiente para los actuales requisitos del emisor o, si no lo es, cómo se propone obtener el capital circulante adicional que necesita.

A 31 de diciembre de 2016 (datos no auditados) el emisor considera que, con los recursos financieros de los que dispone y los que espera obtener en los próximos 12 meses, son suficientes para atender a los requisitos operativos de la sociedad.

3.2 Capitalización y endeudamiento.

Se proporcionará una declaración de la capitalización y del endeudamiento (distinguiendo entre endeudamiento garantizado y no garantizado, endeudamiento asegurado y no asegurado) relativa a una fecha no anterior a 90 días de la fecha del documento. El endeudamiento también incluye el endeudamiento indirecto y contingente.

Capitalización

Se incluye a continuación las principales cifras de capitalización consolidado del Grupo MONTEBALITO a 31 de diciembre de 2016:

PATRIMONIO NETO (miles de euros)	2016
Fondos propios	97.348
Capital	30.000
Prima de emisión	85.676
Reservas	16.156
Acciones y particip. en patrimonio propias	0
Resultados Negativos de ejercicios anteriores	(38.152)
Resultado del ejercicio	3.668
Ajustes por cambios de valor	5.524
Operaciones de cobertura	
Diferencias de conversión	5.524
PATRIMONIO NETO ATRIBUIDO A LA SOCIEDAD DOMINANTE	102.872

El capital social de MONTEBALITO, S.A. a 31 de diciembre de 2016 era de 30.000.000 de euros, representado por 30.000.000 de acciones ordinarias, con un valor nominal unitario de 1 euro. Dicho importe coincide con el registrado a 31 de diciembre de 2015.

El capital social no ha experimentado variación alguna desde el 31 de diciembre de 2016 hasta la fecha de esta Nota.

Endeudamiento

Se incluyen a continuación datos sobre el endeudamiento financiero del Grupo MONTEBALITO, S.A. a 31 de diciembre de 2016 (datos no auditados).

DEUDA (miles de euros)	2016		
	TOTAL	ASEGURADA O GARANTIZADA	NO ASEGURADA NI GARANTIZADA
PASIVO NO CORRIENTE	9.744	7.744	2.000
1. Deuda con entidades de crédito.	3.744	3.744	
2. Otros pasivos financieros. (1)	6.000	4.000	2.000
PASIVO CORRIENTE	6.022	5.798	224
1. Deuda con entidades de crédito.	5.798	5.798	0
2. Otros pasivos financieros. (1)	224		224
TOTAL DEUDA BRUTA	15.766	13.542	2.224
1. Tesorería Disponible y equivalentes	13.811		13.811
TOTAL DEUDA NETA	1.955	13.542	-11.587
GASTOS FINANCIEROS	1.058		
1. Por deudas con terceros	922		
2. Por deudas con empresas del Grupo	136		
CAPITALIZACION	102.872		
ENDEUDAMIENTO BRUTO	15.766		
TOTAL CAPITALIZACION Y ENDEUDAMIENTO	118.638		

(1) Otros pasivos financieros incluyen instrumentos derivados, otros pasivos financieros y deudas con empresas del grupo.

Pasivos contingentes

La única contingencia que no se encuentra provisionada a 31 de diciembre de 2016 se corresponde con una demanda de la Comunidad de Propietarios de la promoción de Residencial Elite en reclamación de 377.267,30 euros por defectos de construcción de la promoción Residencial Elite. Con fecha 4 de noviembre de 2015 se admite la demanda y se acuerda dar traslado a la sociedad para contestarla. Con fecha 14 de diciembre de 2015 se procede a la contestación y aún se está a la espera de resolución.

Garantías

El Grupo MONTEBALITO con fecha 31 de diciembre de 2016 tiene las siguientes garantías frente a terceros.

Entidad	Importe (miles de euros)	Tipo de Garantía
Caixabank	2.406	Garantía Solidaria exigida por la Subrogación en la venta del parque fotovoltaico Heras de Ayuso
Bankia	6.529	Garantía Solidaria exigida préstamo parque fotovoltaico de La Carolina
Corpbanca	102	Aval Municipalidad promoción Astra (Chile)
Santander	106	Pendiente de Cancelar. Garantía de cantidades anticipadas por clientes en promociones ya entregadas
BBVA	50	Pendiente de Cancelar. Garantía de cantidades anticipadas por clientes en promociones ya entregadas
TOTAL	9.193	

3.3 Interés de las personas físicas y jurídicas participantes en la emisión/oferta.

Descripción de cualquier interés, incluidos los conflictivos, que sean importantes para la emisión/oferta, detallando las personas implicadas y la naturaleza del interés.

La Ampliación de capital ha sido suscrita por una persona vinculada y en la que ha existido conflicto de interés. METAMBIENTE, S.A. está controlada (en un 85,19%) y tiene como Administrador Único a D. José Alberto Barreras que a su vez es representante físico del Presidente del Consejo de Administración de MONTEBALITO, CARTERA MERIDIONAL, S.A. que a su vez controla en un 75,29%.

3.4 Motivos de la oferta y destino de los ingresos.

Motivos de la oferta y, cuando proceda, previsión del importe neto de los ingresos desglosado en cada uno de los principales usos previstos y presentados por orden de prioridad de cada uso. Si el emisor tiene conocimiento de que los ingresos previstos no serán suficientes para financiar todas las aplicaciones propuestas, declarar la cantidad y las fuentes de los fondos adicionales necesarios. Deben darse detalles sobre el uso de los ingresos, en especial cuando se empleen para adquirir activos, al margen del desarrollo corriente de la actividad empresarial, para financiar adquisiciones anunciadas de otras empresas, o para cumplir, reducir o retirar el endeudamiento.

El aumento de Capital Social, aprobado en la Junta General del 27 de junio de 2014, mediante aportaciones no dinerarias y exclusión del derecho de suscripción preferente se basó en la necesidad del Grupo de acometer nuevas inversiones en el área inmobiliaria ante las dificultades existentes para obtener financiación bancaria y la imposibilidad de acudir a otras vías de financiación alternativas, así como por la incertidumbre generada en el sector de energías renovables hicieron necesaria una ampliación de capital que sirviera, además, para reorganizar el Grupo empresarial hacia el área inmobiliaria una vez que el Grupo se hubiera desprendido de su área de renovables, hecho que se produjo el día 23 de diciembre de 2015. Dicha Ampliación de capital se realizó mediante la aportación de activos inmobiliarios, a través de aportaciones de participaciones de otras sociedades inmobiliarias. Esta operación se completó con la adquisición de activos, por compraventa, con financiación del propio vendedor. Los activos aportados fueron objeto de valoración por el experto independiente AUREN AUDITORES, LPA que determinó una valoración final de 48.702.350 euros.

El valor adquirido por parte de Montebalito fue de 47.945.255 euros, incluida la adquisición de capital posterior, por compraventa, con financiación del propio vendedor, correspondiente a los porcentajes de capital incluidos en la tabla siguiente:

SOCIEDAD	% DE CAPITAL ADQUIRIDO EN LA AMPLIACIÓN DE CAPITAL	% DE CAPITAL ADQUIRIDO EN LA COMPRAVENTA	% TOTAL DEL CAPITAL ADQUIRIDO
INMOBILIARIA ASTRA, S.A.	92,40%	7,60%	100,00%
METAMBIENTE BRASIL	92,37%	7,60%	99,97%
VEIRAMAR SA	92,40%	7,60%	100,00%
INVERCASA II	92,34%	7,59%	99,93%
INVERCASA III	92,31%	7,59%	99,90%
METAMBIENTE PANAMÁ	92,40%	7,60%	100,00%
MERIDIONAL PYRENÉES	92,40%	7,60%	100,00%
PROM. MER. MARRUECOS	92,40%	7,60%	100,00%
ANTIGUO HOTEL EUROPA	91,74%	7,55%	99,29%

La operación propuesta por Metambiente, S.A. consistía en una Ampliación de Capital de Montebalito, S.A. con un valor nominal de 1 euro y una prima de emisión de 2 euros por acción, hasta un máximo de 45.000.000 euros. Si la valoración de las sociedades a aportar fuera superior a 45.000.000 euros, el resto del valor de las acciones de las filiales de Metambiente, S.A. se debían adquirir, mediante compraventa, por la diferencia entre el valor determinado por el experto y lo asignado para la Ampliación de Capital con un descuento del 20%. El importe al que ascendió la compra del resto participaciones de Metambiente en dichas sociedades ascendió fue de 2.945.255 euros. Dicho precio debía pagarse mediante un desembolso inicial de 245.255 euros en un plazo máximo de siete días desde la firma del contrato, el resto, 2.700.000 euros mediante nueve plazos trimestrales desde el 1 de enero de 2015. En la actualidad, dicha deuda ha sido cancelada.

Esta operación se debe principalmente a dos factores: la ampliación y potenciación de la actividad de Montebalito, S.A. en el área inmobiliaria y la generación de un mayor valor para los accionistas, tanto en el presente como en el futuro que permita incorporar nuevos socios al capital.

La aportación no dineraria consiste en la adquisición del capital social de cada una de las siguientes sociedades y con los porcentajes siguientes (ver apartado 19.1.i del Documento de Registro):

- a. 544.236 participaciones integrantes del 92,40% del capital social de la Sociedad Veiramar, S.A. constituida con arreglo a las Leyes de la República Dominicana, con domicilio social en Santo Domingo, en la Avda. George Washington, Torre Veiramar I, 2º piso; e inscrita en el Registro de Sociedades de Comercio y Producción de Santo Domingo con el número 14.294 SD y Tarjeta de Identificación tributaria nº RNC 1-01-88046-5. El valor asignado por el experto independiente para la Ampliación de Capital fue de 12.428.688 euros
- b. 130.284 participaciones integrantes del 91,74% del Capital Social de la Sociedad Antiguo Hotel Europa, S.A. constituida con arreglo a las Leyes de la República Dominicana, con domicilio social en Santo Domingo, en la Avda. George Washington, Torre Veiramar I, 2º piso; e inscrita en el Registro de Sociedades de Comercio y Producción de Santo Domingo con el número 15.686 SD y Tarjeta de Identificación tributaria nº RNC 1-01-89751-1. El valor asignado por el experto independiente para la Ampliación de Capital fue de 2.212.090 euros.
- c. 77.893 participaciones integrantes del 92,40% del Capital Social de la Sociedad Promociones Inmobiliarias Meridional Marruecos, S.A.R.L. constituida con arreglo a las Leyes de Marruecos, con domicilio social en Tánger en 3 Rue Jorraoui, Apto. 26 y con número de Registro de Comercio 29.611. 2155 Oficina 1210, Torre B, Edificio Panorámico; con Rol Único Tributario número 96.514.230-4. El valor asignado por el experto independiente para la Ampliación de Capital fue de 5.542.226 euros.
- d. 4.852.034.436 participaciones integrantes del 92,40% del Capital Social de la Sociedad Inmobiliaria Astra, S.A. constituida con arreglo a las Leyes de Chile, con domicilio social en Santiago de Chile, en la Avda. 11 de septiembre. El valor asignado por el experto independiente para la Ampliación de Capital fue de 10.872.345 euros.
- e. 26.584 participaciones integrantes del 92,37% del Capital Social de la Sociedad Metambiente Brasil Empreendimentos Imobiliarios LTDA constituida con arreglo a las Leyes de Brasil, con domicilio social en Recife, Rua Antonio Lumack do Monte 128, Sala 1201, Edificio Empresarial Center III; inscrita en la Junta Comercial del Estado de Pernambuco con el número 26201563918 y con CNPJ/MF número 08.024.436/0001- 22. El valor asignado por el experto independiente para la Ampliación de Capital fue de 4.300.785 euros.
- f. 3.696.000 participaciones integrantes del 92,40% del Capital Social de la Sociedad Metambiente Panamá, S.A. constituida con arreglo a las Leyes de Panamá, con domicilio social en la Panamá, en la calle 50, Edificio Torre Global Bank, Piso 9-B; e inscrita en el Registro Público, Sección de Micropelículas (mercantil) a Ficha 54820, Rollo 1052735, y con Registro Único del Contribuyente número 1052735-1-548020 DV. El valor asignado por el experto independiente para la Ampliación de Capital fue de 4.864.969 euros.
- g. 2.494.800 participaciones integrantes del 92,40% del Capital Social de la Sociedad Meridional Pyrenees S.A.R.L. constituida con arreglo a las Leyes de Francia, con domicilio social en Biarritz, en 3 Avenue de la Marne; e inscrita en el Registro Mercantil de Bayona con el número 484.327770, con Número de Gestión 2005-B-725. El valor asignado por el experto independiente para la Ampliación de Capital fue de 3.264.593 euros.
- h. 28.310 participaciones integrantes del 92,34% del Capital Social de la Sociedad Invercasa Dois Empreendimentos Imobiliários LTDA. constituida con arreglo a las Leyes de Brasil, con domicilio

social en Recife, Rua Antonio Lumack do Monte 128, Sala 1201, Edificio Empresarial Center III; inscrita en la Junta Comercial del Estado de Pernambuco con el número 26201935271 y con CNPJ/MF número 13.789.793/0001- 11. El valor asignado por el experto independiente para la Ampliación de Capital fue de 894.224 euros.

- i. 19.823 participaciones integrantes del 92,31% del Capital Social de la Sociedad Invercasa Três Empreendimentos Imobiliários LTDA constituida con arreglo a las Leyes de Brasil, con domicilio social en Recife, Rua Antonio Lumack do Monte 128, Sala 1201, Edificio Empresarial Center III; inscrita en la Junta Comercial del Estado de Pernambuco con el número 26201934681 y con CNPJ/MF número 13.804.928/0001-70. El valor asignado por el experto independiente para la Ampliación de Capital fue de 620.080 euros.

La fecha de inscripción de la Ampliación de capital fue el 3 de septiembre de 2014, la fecha de alta de las anotaciones en cuenta de dichas Acciones fue el 16 de diciembre de 2014.

Con esta Ampliación de Capital los Fondos Propios aumentaron de 42.399 miles de euros a 87.399 miles de euros y la cartera inmobiliaria (coste neto de los activos en promoción como inversiones inmobiliarias) aumentó de 48.788 miles de euros a 116.467 miles de euros.

4. INFORMACIÓN RELATIVA A LOS VALORES QUE VAN A OFERTARSE / ADMITIRSE A COTIZACIÓN.

4.1 Descripción del tipo y la clase de los valores ofertados y / o admitidos a cotización, con el Código ISIN (número internacional de identificación del valor) u otro código de identificación del valor.

Los valores objeto de admisión son 15.000.000 de acciones ordinarias de MONTEBALITO, de un euro (1€) de valor nominal cada una de ellas, de la misma clase y serie que las existentes antes del aumento, y otorgan a sus titulares los mismos derechos y beneficios.

El Código ISIN o número internacional de identificación del valor de las acciones ya admitidas a negociación de MONTEBALITO es el ES0116494016.

Las acciones provenientes del aumento, objeto de solicitud de admisión, tienen como código ISIN provisional ES0116494008. Una vez sean admitidas a cotización tendrán el mismo código ISIN que las que cotizan actualmente.

4.2 Legislación según la cual se han creado los valores.

Los valores de la Sociedad se rigen por lo dispuesto en la Ley de Sociedades de Capital y en el Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre, por el que se aprobó el Texto Refundido de la Ley del Mercado de Valores, así como en el Real Decreto 1310/2005, de 4 de noviembre, por el que se desarrolla parcialmente la Ley del Mercado de Valores, en materia de admisión a negociación de valores en mercados secundarios oficiales, de ofertas públicas de venta o suscripción y del folleto exigible a tales efectos; en el Real Decreto 116/1992, de 14 de febrero, sobre representación de valores por medio de anotaciones en cuenta y compensación y liquidación de operaciones bursátiles (modificado por el Real Decreto 2590/1998), sobre modificaciones del régimen jurídico de los mercados de valores; por el Real Decreto 705/2002, de 19 de julio, por el que se regula la autorización de las emisiones de deuda pública de las entidades locales; y por el Real Decreto 363/2007, de 16 de marzo, y en las normativas normas de desarrollo que sean de aplicación.

La presente nota de valores sobre las acciones se ajusta al Anexo III del Reglamento (CE) 809/2004 de la Comisión de 29 de abril de 2004 relativo a la aplicación de la Directiva 2003/71/CE del Parlamento Europeo y del Consejo en cuanto a la información contenida en los folletos, así como en lo que se refiere al formato, incorporación por referencia y publicación y difusión de publicidad.

4.3 Indicación de si los valores están en forma registrada o al portador y si los valores están en forma de título o de anotación en cuenta. En el último caso, nombre y dirección de la entidad responsable de la llevanza de las anotaciones.

Las acciones que se emitieron son al portador y están representadas por medio de anotaciones en cuenta, siendo la entidad encargada de su registro contable la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A.U. (en lo sucesivo "Iberclear") con domicilio en Madrid (28014), Plaza de la Lealtad, número 1.

4.4 Divisa de la emisión de los valores.

Conforme a lo indicado en el apartado 4.1 anterior las nuevas acciones se emitieron en euros.

4.5 Descripción de los derechos vinculados a los valores, incluida cualquier limitación de esos derechos, y procedimiento para el ejercicio de los mismos.

El titular de las nuevas acciones tiene los derechos y obligaciones inherentes a su condición de accionista, estando recogidos en la Ley de Sociedades de Capital y en los Estatutos Sociales de MONTEBALITO. El suscriptor de nuevas acciones adquirió la condición de accionista de la Compañía desde la fecha de inscripción del acuerdo en el Registro Mercantil que coincide con la fecha de emisión, el día 3 de septiembre de 2014

4.5.1. Derechos de dividendos.

a) Fecha o fechas fijas en las que surgen los derechos.

Las acciones provenientes del presente aumento de capital otorgan a sus titulares, desde el 19 de septiembre de 2016, los mismos derechos políticos y económicos que las acciones de MONTEBALITO preexistentes a la ampliación incluido, en su caso, cualquier reparto de dividendos. En la citada fecha, se produjo el último pago de la devolución de prima de emisión pendiente acordada en la Junta General Extraordinaria de diciembre de 2007 (60 céntimos por acción) y a los que sólo tenían derecho los 15.000.000 de acciones anteriores a la ampliación de capital objeto de este Folleto.

Las acciones son ordinarias y no otorgan derecho a percibir un dividendo mínimo. A la fecha del presente Folleto no existen dividendos activos con cargo a ejercicios anteriores al 31 de diciembre de 2016 pendientes de pago a los accionistas de la Compañía.

b) Plazo después del cual caduca el derecho a los dividendos y una indicación de la persona en cuyo favor actúa la caducidad.

El plazo de prescripción del derecho a cobro de dividendos es de cinco años a contar desde el día señalado para el inicio del cobro conforme a lo dispuesto en el artículo 947 del Código de Comercio, siendo MONTEBALITO la beneficiaria de los derechos económicos prescritos.

c) Restricciones y procedimientos de dividendos para los tenedores no residentes.

No existe ninguna restricción para el cobro de dividendos por parte de los tenedores no residentes, quienes recibirán sus dividendos, al igual que los tenedores residentes, a través del Iberclear.

d) Tasa de dividendos o método para su cálculo, periodicidad y carácter acumulativo o no acumulativo de los pagos.

Las acciones provenientes del presente aumento de capital no incorporan el derecho a un dividendo fijo o a un dividendo mínimo. El derecho al dividendo y sus características surgirán en el momento en que la Junta General de Accionistas o, en su caso, el Consejo de Administración, acuerde el reparto de las ganancias sociales.

El cálculo de los dividendos corresponde a la Junta General de Accionistas a propuesta del Consejo de Administración sobre la base del beneficio neto que quede después de la parte sobre la que se tenga que efectuar el destino establecido por la Ley de Sociedades de Capital y los Estatutos Sociales de MONTEBALITO. Estas acciones dan derecho al dividendo desde la inscripción en el Registro Mercantil (3 de septiembre 2014) excepto a la devolución de prima de emisión acordada en Junta General Extraordinaria de diciembre de 2007.

4.5.2. Derechos de asistencia y voto.

Los adjudicatarios de las acciones emitidas en el aumento objeto del presente Folleto tienen el derecho de asistir y votar en Junta General de Accionistas y el de impugnar los acuerdos sociales en las mismas condiciones que los restantes accionistas de la Compañía, de acuerdo con el régimen general establecido en la Ley de Sociedades de Capital y en los Estatutos Sociales de la Compañía.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 12 de los Estatutos Sociales de MONTEBALITO, “podrán asistir a las Juntas Generales los titulares de veinticinco o más acciones, que con una antelación de cinco días a aquél en que se celebre la Junta, figuren inscritos en el correspondiente Registro de anotaciones en cuenta”.

No hay limitación al número de votos que puedan ser emitidos por un único accionista o por sociedades pertenecientes a un mismo grupo.

En el mismo artículo de los Estatutos Sociales se establece que “todo accionista con derecho a voto podrá hacerse representar en la Junta General por medio de otra persona, aunque ésta no sea accionista, en la forma y con los requisitos establecidos en la Ley de Sociedades de Capital y en el Reglamento de la Junta General de Accionistas de la Sociedad. La representación deberá conferirse por escrito o mediante correspondencia postal o electrónica y con carácter especial para cada Junta”.

4.5.3. Derechos de suscripción preferentes en las ofertas de suscripción de valores de la misma Clase.

Los adjudicatarios de nuevas acciones tienen derecho de suscripción preferente en los aumentos de capital con emisión de nuevas acciones, ordinarias o privilegiadas, así como en la emisión de obligaciones convertibles en acciones, de acuerdo con lo dispuesto en la Ley de Sociedades de Capital.

No obstante, se podrá excluir total o parcialmente el derecho de suscripción preferente en virtud de acuerdo de la Junta General de Accionistas o por el Consejo de Administración en los términos previstos en los artículos 308, 414, 417, 504, 505, 506 y 511 de la Ley de Sociedades de Capital, o por renuncia expresa del titular comunicado de forma inequívoca a la Compañía.

Los titulares de nuevas acciones gozan del derecho de asignación gratuito reconocido por la Ley de Sociedades de Capital para el supuesto de ampliaciones de capital totalmente liberadas con cargo a reservas.

4.5.4. Derecho de participación en los beneficios del emisor.

Las acciones que se emiten confieren a sus titulares el derecho a participar en el reparto de ganancias sociales en las mismas condiciones que las que están en circulación.

4.5.5. Derechos de participación en cualquier excedente en caso de liquidación.

Las acciones que se emiten confieren a sus titulares el derecho a participar en el patrimonio resultante de la liquidación en las mismas condiciones que las que están en circulación.

4.5.6. Derecho de Información.

Las nuevas acciones gozan del derecho de información, recogido en el artículo 93 de la Ley de Sociedades de Capital en los mismos términos que el resto de las acciones que componen el capital social de MONTEBALITO por ser todas ellas acciones ordinarias.

Gozan, asimismo, de aquellos derechos pormenorizados que, en materia de información, son recogidos en el articulado de la Ley de Sociedades de Capital al tratar de la modificación de estatutos, ampliación y reducción del capital social, aprobación de las cuentas anuales, emisión de obligaciones convertibles o no en acciones, transformación, fusión y escisión, disolución y liquidación de la Sociedad y otros actos u operaciones societarias.

4.5.7. Derecho de Separación.

Las acciones que se emiten confieren a sus titulares el derecho a separarse de la sociedad en los casos que legalmente establezca La Ley de sociedades de Capital como es la sustitución o modificación sustancial del objeto social, prórroga de la sociedad, reactivación de la sociedad o creación, modificación o extinción anticipada de la obligación de realizar prestaciones accesorias, salvo disposición contraria de los estatutos.

En los Estatutos de la Sociedad no existen derechos de separación distintos de los contemplados en la Ley de Sociedades de Capital como causas legales de separación.

4.5.8. Cláusulas de amortización.

No procede.

4.5.9. Cláusulas de conversión.

No procede.

4.6. En el caso de nuevas emisiones, declaración de las resoluciones, autorizaciones y aprobaciones en virtud de las cuales los valores han sido o serán creados y / o emitidos.

Los valores fueron emitidos en virtud de los acuerdos adoptados por la Junta General de Accionistas. El día 27 de junio de 2014 se acordó ampliar el capital social por un importe nominal de 15.000.000 euros y una prima de emisión por un importe de 30.000.000 euros.

La ampliación de capital objeto de la presente Nota sobre los Valores está sujeta al régimen general de aprobación y registro de esta Nota por la CNMV, según lo establecido en el Real Decreto Legislativo 4/2005, por el que se aprobó el Texto Refundido de la Ley del Mercado de Valores.

No es necesaria ninguna otra autorización administrativa previa para la citada ampliación de capital.

Con fecha 20 de mayo de 2014 se emitió Informe de Experto Independiente a efectos de valoración de las acciones objeto de aportación y, con fecha, 21 de mayo de 2014 se emitió Informe del Consejo de Administración sobre el Aumento de Capital objeto de esta Nota de Valores.

4.7. Fecha prevista de emisión de los valores.

A fecha de hoy se encuentra cerrado, suscrito y desembolsado el aumento de capital, y se procedió a otorgar la correspondiente escritura pública y a su inscripción en el Registro Mercantil de Las Palmas de Gran Canaria el día 3 de septiembre de 2014, fecha que se considera la de la emisión de los valores.

Dichas acciones se encuentran inscritas en los registros contables de Iberclear a favor de METAMBIENTE, S.A., como titular de las nuevas acciones objeto del aumento de capital.

4.8. Descripción de cualquier restricción sobre la libre transmisibilidad de los valores.

No existe restricción estatutaria alguna a la libre transmisibilidad de las acciones emitidas, por lo que serán libremente transmisibles con arreglo a lo dispuesto en la Ley de Sociedades de Capital, la LMV, y demás normativa vigente.

4.9. Indicación de la existencia de cualquier oferta obligatoria de adquisición y / o normas de retirada y recompra obligatoria en relación con los valores.

A la fecha de aprobación y registro de este Folleto no se ha formulado ninguna oferta pública de adquisición sobre las acciones de Montebalito.

4.10. Indicación de las ofertas públicas de adquisición realizadas por terceros sobre el capital del emisor, que se hayan producido durante el ejercicio anterior y el actual. Debe declararse el precio o las condiciones de canje de estas ofertas y su resultado.

Durante los ejercicios 2015 y 2016 no se ha producido ninguna oferta pública de adquisición por terceros de acciones del capital social de MONTEBALITO.

4.11. Por lo que se refiere al país del domicilio social del emisor y al país o países en los que se está haciendo la oferta o se solicita la admisión a cotización:

4.11.1. Información sobre los impuestos sobre la renta de los valores retenidos en origen.

Se facilita a continuación una descripción general, de acuerdo con la legislación española en vigor (incluyendo su desarrollo reglamentario) a la fecha de aprobación de esta Nota, del régimen fiscal aplicable a la adquisición, titularidad y, en su caso, posterior transmisión de las Nuevas Acciones.

Debe tenerse en cuenta que este análisis no explicita todas las posibles consecuencias fiscales de las mencionadas operaciones ni el régimen aplicable a todas las categorías de accionistas, algunos de los cuales (como por ejemplo las entidades financieras, las instituciones de inversión colectiva, las cooperativas o las entidades en atribución de rentas) pueden estar sujetos a normas especiales. Asimismo, esta descripción tampoco tiene en cuenta los regímenes tributarios forales en vigor en los Territorios Históricos del País Vasco y en la Comunidad Foral de Navarra, ni la normativa aprobada por las distintas Comunidades Autónomas que, respecto de determinados impuestos, podría ser de aplicación a los accionistas. Asimismo, queda fuera del alcance de este análisis la incidencia que en la aplicación de lo dispuesto en el artículo 314 del Texto Refundido de la Ley del Mercado de Valores tendría la adquisición de una participación mayoritaria en la Sociedad.

Por tanto, se aconseja a los potenciales inversores, tanto españoles como extranjeros, que consulten con sus abogados o asesores fiscales, quienes les podrán prestar un asesoramiento personalizado a la vista de sus circunstancias particulares. Del mismo modo, los potenciales inversores habrán de estar atentos a los cambios que la legislación vigente en este momento o sus criterios de interpretación pudieran sufrir en el futuro, la cual podrá diferir de la que seguidamente se expone.

1) Imposición indirecta en la adquisición y transmisión de los valores

La adquisición y, en su caso, ulterior transmisión de las Nuevas Acciones estará exenta del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados y del Impuesto sobre el Valor Añadido, en los términos previstos en el artículo 314 del Texto Refundido de la Ley del Mercado de Valores y concordantes de las leyes reguladoras de los impuestos citados.

2) Imposición directa derivada de la titularidad y posterior transmisión de los valores

a. Accionistas residentes en territorio español

Este apartado analiza el tratamiento fiscal aplicable tanto a los accionistas residentes en territorio español, como a aquellos otros que, aun no siendo residentes, sean contribuyentes por el Impuesto sobre la Renta de no Residentes (el "IRnR") y actúen a través de establecimiento permanente en España, así como a los inversores personas físicas residentes en otros Estados miembros de la Unión Europea (siempre que no lo sean de un territorio calificado como paraíso fiscal) e igualmente contribuyentes por el IRnR, que opten por tributar en calidad de contribuyentes por el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (el

"IRPF"), de acuerdo con lo previsto en el artículo 46 del texto refundido de la Ley del Impuesto sobre la Renta de no Residentes, aprobado por el Real Decreto Legislativo 5/2004, de 5 de marzo (el "TRLIRnR").

Se considerarán accionistas residentes en España, a estos efectos, sin perjuicio de lo dispuesto en los Convenios para evitar la Doble Imposición ("CDI") firmados por España, las entidades residentes en territorio español conforme al artículo 8 de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades (la "LIS") y las personas físicas que tengan su residencia habitual en España, tal y como se define en el artículo 9.1 de la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y de modificación parcial de las Leyes de los Impuestos sobre Sociedades, sobre la Renta de no Residentes y sobre el Patrimonio (la "LIRPF"), así como los residentes en el extranjero miembros de misiones diplomáticas españolas, oficinas consulares españolas y otros cargos oficiales, en los términos del artículo 10.1 de la mencionada norma. Igualmente, tendrán la consideración de accionistas residentes en España a efectos fiscales las personas físicas de nacionalidad española que, cesando su residencia fiscal en España, acrediten su nueva residencia fiscal en un paraíso fiscal, tanto durante el periodo impositivo en el que se produzca el cambio de residencia como en los cuatro siguientes.

En el caso de personas físicas que adquieran su residencia fiscal en España como consecuencia de su desplazamiento a territorio español, podrá optarse por tributar por el IRPF o por el IRnR durante el periodo en que se efectúe el cambio de residencia y los cinco siguientes siempre que se cumplan los requisitos previstos en el artículo 93 de la LIRPF.

i. Personas físicas

(a.1) Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas

(a.1.1) Rendimientos del capital mobiliario

Los rendimientos percibidos por los inversores residentes en España en concepto de dividendos, participaciones en beneficios, primas de asistencia a Juntas Generales o cualquier otra utilidad derivada de su condición de accionista de la Sociedad tendrán la consideración de rendimientos íntegros del capital mobiliario, a integrar en la base imponible de su IRPF.

Para el cálculo del rendimiento neto serán deducibles los gastos de administración y depósito de las acciones de la Sociedad, conforme a lo previsto en el artículo 26 de la LIRPF, pero no los de gestión discrecional e individualizada de la cartera.

El dividendo o rendimiento neto se integrará en la base imponible del ejercicio en el que sea exigible para su perceptor como renta del ahorro, gravándose al tipo fijo del 19 por 100 (para los primeros 6.000 euros de renta del ahorro obtenidos por la persona física), del 21 por 100 (para las rentas comprendidas entre 6.000,01 euros y 50.000 euros) y del 23 por 100 (para las rentas que excedan de 50.000 euros), sin que pueda aplicarse ninguna deducción para evitar la doble imposición. Al objeto de aplicar estos tipos de gravamen deberá tenerse en consideración la totalidad de rentas y ganancias patrimoniales que integran la base del ahorro del contribuyente del IRPF durante el período impositivo, y no sólo las rentas percibidas por su condición de accionista de la Sociedad.

Asimismo, los accionistas soportarán con carácter general una retención a cuenta del IRPF del 19% sobre el importe íntegro del beneficio distribuido. La retención a cuenta será deducible de la cuota líquida del IRPF y, en caso de insuficiencia de esta, dará lugar a las devoluciones previstas en la LIRPF.

El importe de los dividendos distribuidos con cargo a prima de emisión minorará, hasta su anulación, el valor de adquisición de las acciones de la Sociedad, y el exceso que pudiera resultar tributará como rendimiento del capital mobiliario, que deberá integrarse en la base imponible del ahorro.

Los dividendos distribuidos con cargo a prima de emisión no estarán sujetos, con carácter general, a retención o ingreso a cuenta.

(a.1.2) Ganancias y pérdidas patrimoniales

La transmisión de las acciones de la Sociedad, bien a título oneroso o, en los casos previstos en la LIRPF, a título lucrativo inter vivos, dará lugar a una ganancia o pérdida patrimonial que se computará por diferencia entre el valor de transmisión y el valor de adquisición y se integrará en la base imponible del ahorro del impuesto.

A estos efectos, el valor de adquisición de las acciones de la Sociedad vendrá determinado por el importe real por el que la adquisición de dichas acciones se hubiera efectuado en la fecha en que se produjo su adquisición, más los gastos y tributos inherentes a la adquisición, excluidos los intereses, que hubieran sido satisfechos por el inversor. El valor de transmisión vendrá determinado por su valor de cotización en la fecha de la transmisión, o por el precio pactado si fuese superior, minorado en los gastos e importes inherentes a la misma satisfechos por el transmitente. En el caso de transmisiones a título lucrativo inter vivos, el valor de transmisión será el que resulte de la aplicación de las normas del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones, sin que pueda exceder del valor de mercado.

Si el saldo resultante de la integración y compensación en la base imponible del ahorro de las ganancias y pérdidas patrimoniales resultase positivo, el tipo de gravamen aplicable será idéntico al referido en la sección de dividendos y otros rendimientos.

Entre las normas de aplicación a las ganancias y pérdidas patrimoniales, cabe destacar:

- Cuando el accionista posea acciones de la Sociedad adquiridas en distintas fechas, se entenderán transmitidas las adquiridas en primer lugar;

- En el supuesto de que la transmisión de las acciones de la Sociedad diese lugar a una pérdida patrimonial, dicha pérdida no se computará en los casos y con los requisitos previstos en el artículo 33.5 de la LIRPF, esto es, cuando en los dos meses previos o posteriores a la transmisión con pérdida se hubieran adquirido valores homogéneos. En el supuesto de que la pérdida sí fuera computable, esta se compensará con las ganancias de patrimonio incluidas en la base imponible del ahorro. Si tras dicha compensación resultase saldo negativo, su importe podrá compensarse con el saldo positivo de los rendimientos de capital mobiliario netos de la base imponible del ahorro, con un límite que se irá incrementando progresivamente durante los ejercicios 2016 (15 por ciento) y 2017 (20 por ciento) hasta llegar a 2018 donde el límite será del 25%. El saldo negativo restante podrá compensarse en los próximos cuatro años.

El importe obtenido por la transmisión de los derechos de suscripción preferente minorará el valor de adquisición de las acciones de las cuales procedan tales derechos, a efectos de futuras transmisiones. No obstante, si el importe obtenido llegara a ser superior a dicho valor de adquisición, la diferencia tendrá la consideración de ganancia patrimonial del ejercicio en el que se hubiera producido la transmisión de los derechos. Cuando se transmitan derechos de suscripción, pero no en su totalidad, se entenderá que los transmitidos corresponden a los valores adquiridos en primer lugar.

No obstante, a partir de 1 de enero de 2017 la venta de derechos de suscripción preferente tendrá el tratamiento fiscal de ganancia patrimonial integrable en la base imponible del ahorro quedando sujeta a retención a un tipo de retención del 19%. La retención será practicada por la entidad depositaria y, en su defecto, el intermediario financiero o el fedatario público que haya intervenido en la transmisión.

La entrega de acciones liberadas por la Sociedad a sus accionistas no constituirá renta para estos. En el supuesto de acciones totalmente liberadas, el valor de adquisición tanto de estas como de las que procedan resultará de repartir el coste total de las antiguas entre el número de acciones, tanto antiguas como liberadas, que correspondan. Para las acciones parcialmente liberadas se estará al importe realmente satisfecho.

Las ganancias patrimoniales obtenidas por contribuyentes del IRPF no estarán sujetas a retención o ingreso a cuenta.

(a.2) Impuesto sobre el Patrimonio

Los accionistas personas físicas residentes en territorio español, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 9 de la LIRPF, están sometidos al Impuesto sobre el Patrimonio (el "**IP**") por la totalidad del patrimonio neto de que sean titulares a 31 de diciembre de 2016, con independencia del lugar donde estén situados los bienes o puedan ejercitarse los derechos.

La tributación se exigirá conforme a lo dispuesto en la Ley del IP que, a estos efectos, fija un mínimo exento de 700.000 euros para el ejercicio 2016, de acuerdo con una escala de gravamen cuyos tipos marginales oscilan entre el 0,2% y el 2,5%, todo ello sin perjuicio de la normativa específica aprobada, en su caso, por cada Comunidad Autónoma.

Aquellas personas físicas residentes a efectos fiscales en España tenedoras de Nuevas Acciones y que estén obligadas a presentar declaración por el IP, deberán declarar las acciones que posean a 31 de diciembre de cada año, las cuales se computarán según el valor de negociación medio del cuarto trimestre de dicho año. El Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas publica anualmente el mencionado valor de negociación medio a efectos de este impuesto.

(a.3) Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones

Las transmisiones de acciones a título lucrativo (por causa de muerte o donación) en favor de personas físicas residentes en España están sujetas al Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones (el "**ISD**") en los términos previstos en la Ley 29/1987, de 18 de diciembre, siendo sujeto pasivo el adquirente de los valores. Sin perjuicio de la normativa específica aprobada, en su caso, por cada Comunidad Autónoma, el tipo impositivo aplicable sobre la base liquidable oscila entre el 7,65% y el 34%.

Una vez obtenida la cuota íntegra, sobre la misma se aplican determinados coeficientes multiplicadores en función del patrimonio preexistente del contribuyente y de su grado de parentesco con el causante o donante, pudiendo resultar finalmente un tipo efectivo de gravamen de entre un 0% y un 81,6% de la base imponible.

ii. Sujetos pasivos del Impuesto sobre Sociedades

(b.1) Dividendos

Los sujetos pasivos del Impuesto sobre Sociedades, o los contribuyentes del IRnR que actúen en España a través de establecimiento permanente, deberán integrar en su base imponible el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios recibidos como consecuencia de la titularidad de las acciones de la Sociedad, en la forma prevista en los artículos 10 y siguientes de la Ley del IS (tomándose en consideración las normas de naturaleza contable que resulten de aplicación por aplicación de lo dispuesto en el artículo 10.3 del TRLIS), tributando al tipo de gravamen del 25%.

No obstante, en caso de que la participación en la Sociedad sea al menos de un 5 por 100, o su valor de adquisición sea superior a 20 millones de euros, y dicha participación se haya poseído de manera ininterrumpida durante el año anterior al día en que sea exigible el beneficio que se distribuya o, en su defecto, que se mantenga

durante el tiempo que sea necesario para completar el año, los dividendos estarán exentos de gravamen de conformidad con el artículo 21 de la Ley del IS.

Asimismo, los sujetos pasivos del IS soportarán una retención, a cuenta del referido impuesto, del 19% sobre el importe íntegro del beneficio distribuido, salvo que estén exentos de gravamen, siempre que se haya cumplido de manera ininterrumpida el período de tenencia de un año y así se le haya comunicado al Emisor, en cuyo caso no se practicará retención alguna.

Esta retención o ingreso a cuenta será deducible de la cuota íntegra del IS, y el exceso sobre la cuota resultante de la autoliquidación, en su caso, dará lugar a las devoluciones previstas en el TRLIS.

Según lo previsto en la LIS, la distribución de dividendos con cargo a la prima de emisión de acciones minorará, hasta su anulación, el valor contable de las acciones de la Sociedad, y el exceso que pudiera resultar se integrará en la base imponible, sin posibilidad de aplicar deducción por doble imposición de dividendos.

Con carácter general, no existirá obligación de practicar retención o ingreso a cuenta respecto de las rentas derivadas de la distribución de dividendos con cargo a la prima de emisión.

(b.2) Rentas derivadas de la transmisión de los valores

El beneficio o la pérdida derivados de la transmisión onerosa o lucrativa de las acciones, o de cualquier otra alteración patrimonial relativa a éstas, se integrará en la base imponible de los sujetos pasivos del IS, o contribuyentes por el IRnR que actúen a través de establecimiento permanente en España, en la forma prevista en el artículo 10 y siguientes de la LIS, tributando con carácter general al tipo de gravamen del 25%.

En la medida que se cumplan los requisitos en relación con la participación comentados en el apartado de dividendos, el día en que se produzca la transmisión, la ganancia patrimonial estará exenta de tributación, de conformidad con el artículo 21.3 de la LIS.

La renta derivada de la transmisión de las acciones no está sometida a retención.

Finalmente, en caso de adquisición gratuita de las acciones por parte de un sujeto pasivo del IS, la renta que se genere para éste tributará igualmente de acuerdo con las normas de este impuesto, no siendo aplicable el ISD.

b. Accionistas no residentes en territorio español

Este apartado analiza el tratamiento fiscal aplicable a los accionistas no residentes en territorio español, excluyendo a aquéllos que actúen en territorio español mediante establecimiento permanente, cuyo régimen fiscal ha quedado descrito junto al de los accionistas sujetos pasivos del IS, y a aquellos accionistas personas físicas residentes en otros Estados miembros de la Unión Europea (siempre que no lo sean de un territorio calificado como paraíso fiscal) e igualmente contribuyentes por el IRnR, que opten por tributar en calidad de contribuyentes por el IRPF por cumplir los requisitos para ello, cuyo régimen fiscal ha quedado descrito junto al de los inversores residentes.

Este apartado será igualmente aplicable, con carácter general, a aquellos accionistas personas físicas que adquieran la condición de residentes fiscales en territorio español como consecuencia de su desplazamiento a dicho territorio y que, cumplidos los requisitos establecidos en el artículo 93 del TRLIRPF, opten por tributar por el IRnR durante el período impositivo en que tenga lugar el cambio de residencia y los cinco siguientes.

El régimen que se describe a continuación es de carácter general, por lo que se deberán tener en cuenta las particularidades de cada sujeto pasivo y las que puedan resultar de los CDI celebrados entre terceros países y España.

(a) Impuesto sobre la Renta de no Residentes

(a.1) Rendimientos del capital mobiliario

Los dividendos y otros rendimientos derivados de la participación en los fondos propios de una entidad, obtenidos por personas físicas o entidades no residentes en España que actúen a estos efectos sin establecimiento permanente en dicho territorio, estarán sometidos a tributación por el IRnR al tipo general del 19% sobre el importe íntegro percibido siempre que éstos sean residentes en la Unión Europea, Islandia o Noruega, o al tipo del 24% en el caso de residencia en otros países, salvo que resulte aplicable una exención interna o un CDI por España.

Los dividendos percibidos por residentes en un Estado Miembro de la Unión Europea o en el Espacio Económico Europeo, que tengan firmado con España un acuerdo de intercambio de información, podrán deducir los gastos que tengan un vínculo directo e indisoluble con la obtención de los ingresos conforme a las leyes del IRPF o del IS, según el contribuyente no residente sea persona física o jurídica.

Sin embargo, los dividendos distribuidos a residentes en un Estado Miembro de la Unión Europea o un establecimiento permanente de este último localizado en la Unión Europea, que (i) detenten una participación de al menos el 5% por ciento de la Sociedad o su valor de adquisición sea de al menos 20 millones de euros y (ii) hayan poseído de manera ininterrumpida durante el año anterior al día en que sea exigible el beneficio que se distribuya o, en su defecto, que se mantenga durante el tiempo que sea necesario para completar el año, estarán exentos de gravamen. La aplicación de esta exención está sometida al cumplimiento de una serie de requisitos:

- Que ambas sociedades estén sujetas y no exentas a alguno de los tributos que gravan los beneficios de las entidades jurídicas en los Estados miembros de la Unión Europea, mencionados en el artículo 2.c) de la Directiva 2011/96/UE del Consejo, de 30 de junio de 2011, relativa al régimen aplicable a las sociedades matrices y filiales de Estados miembros diferentes, y los establecimientos permanentes estén sujetos y no exentos a imposición en el Estado en el que estén situados.
- Que la distribución del beneficio no sea consecuencia de la liquidación de la sociedad filial.
- Que ambas sociedades revistan alguna de las formas previstas en el Anexo de la Directiva 2011/96/UE del Consejo, de 30 de junio de 2011, relativa al régimen aplicable a las sociedades matrices y filiales de Estados miembros diferentes, modificada por la Directiva 2014/86/UE del Consejo, de 8 de julio de 2014.

La citada exención no resultará aplicable si el dividendo se obtiene a través de un territorio calificado como paraíso fiscal. Tampoco será de aplicación cuando la mayoría de los derechos de voto de la sociedad matriz se posea, directa o indirectamente, por personas físicas o jurídicas que no residan en Estados miembros de la Unión Europea o en Estados integrantes del Espacio Económico Europeo con los que exista un efectivo intercambio de información en materia tributaria en los términos previstos en el apartado 4 de la disposición adicional primera de la Ley 36/2006, de 29 de noviembre, de medidas para la prevención del fraude fiscal, excepto cuando la constitución y operativa de aquella responda a motivos económicos válidos y razones empresariales sustantivas.

No obstante, cuando en virtud de la residencia fiscal del perceptor resulte aplicable una exención prevista en el IRnR o un Convenio para evitar la doble imposición suscrito por España que establezca una exención o un tipo reducido de tributación, se aplicará, en su caso, la exención o el tipo de gravamen reducido previsto en el Convenio para dividendos, previa la acreditación de su residencia fiscal en la forma establecida por la normativa en vigor. A estos efectos, en la actualidad se encuentra vigente un procedimiento especial, aprobado por la Orden del Ministerio de Economía y Hacienda de 13 de abril de 2000, para hacer efectiva la práctica de la retención al tipo que corresponda en cada caso, o la exclusión de retención, cuando en el procedimiento de pago intervengan entidades financieras domiciliadas, residentes o representadas en España que sean depositarias o gestionen el cobro de dividendos derivados de valores negociables. De acuerdo con esta norma, la Sociedad practicará en el

momento de distribuir el dividendo una retención sobre el importe íntegro del mismo al tipo general del 19% y transferirá el importe líquido a las entidades depositarias. Las entidades depositarias que, a su vez, acrediten, en la forma establecida, el derecho de los accionistas a la aplicación de tipos reducidos o a la exclusión de retención (para lo cual estos deberán justificar su residencia fiscal aportando a la entidad depositaria el certificado de residencia fiscal -con validez de un año desde la fecha de su emisión- o el formulario específico que, en su caso, resulte procedente, antes del día 10 del mes siguiente a aquel en el que se distribuya el dividendo) recibirán de inmediato el importe retenido en exceso para su abono a los mismos.

En todo caso, practicada la retención por la Sociedad o reconocida la procedencia de la exención, los accionistas no residentes no estarán obligados a presentar declaración en España por el IRnR.

Cuando resulte de aplicación una exención o un tipo reducido de tributación previsto en un CDI y el inversor no haya acreditado el derecho a la tributación al tipo reducido o a la exclusión de retención dentro del plazo señalado en el párrafo anterior, el inversor podrá solicitar de la Hacienda Pública la devolución del importe retenido en exceso sobre la exención interna con sujeción al procedimiento y al modelo de declaración previstos en la Orden EHA/3316/201 O, de 17 de diciembre de 2010.

Para obtener la devolución de las retenciones practicadas, el contribuyente deberá:

- Cumplimentar el correspondiente formulario de devolución de no residentes (modelo 210).
- Aportar certificado de residencia fiscal.
- Señalar la cuenta bancaria en la que efectuar la devolución.
- Aportar certificado acreditativo de la práctica de la retención.

Se aconseja a los accionistas que consulten con sus abogados o asesores fiscales sobre el procedimiento a seguir, en cada caso, a fin de solicitar la mencionada devolución a la Hacienda Pública española.

El importe de los dividendos distribuidos con cargo a prima de emisión minorará, hasta su anulación, el valor de adquisición de las acciones afectadas, y el exceso que pudiera resultar tributará como dividendo según el apartado anterior.

El rendimiento derivado de la distribución de dividendos con cargo a la prima de emisión no estará sujeto, con carácter general, a retención o ingreso a cuenta, sin perjuicio de la obligación de los accionistas no residentes de presentar declaración por el IRnR en España por el exceso que pudiera resultar sobre el valor de adquisición de sus acciones.

(a.2) Ganancias y pérdidas patrimoniales

De acuerdo con el TRLIRNR, las ganancias patrimoniales obtenidas por accionistas no residentes en la transmisión de las acciones de la Sociedad se considerarán renta obtenida en territorio español y estarán, como regla general, sometidas a tributación por el IRnR y se cuantificarán, con carácter general, conforme a las normas previstas en la LIRPF. En particular, las ganancias patrimoniales derivadas de la transmisión de acciones tributarán por el IRnR al tipo del 19%, salvo que el transmitente tenga derecho a la aplicación de un CDI que establezca que dicha ganancia patrimonial sólo puede someterse a imposición en el Estado en que reside el transmitente. A estos efectos será necesario aportar un certificado de residencia fiscal expedido por la autoridad fiscal correspondiente, donde deberá constar expresamente que el contribuyente es residente en el sentido definido en el CDI.

Adicionalmente, estarán exentas del IRnR las ganancias patrimoniales derivadas de la transmisión de las acciones de la Sociedad en los siguientes casos:

- Cuando la transmisión se realice en alguno de los mercados secundarios oficiales de valores españoles, y el transmitente sea residente en un Estado que tenga suscrito con España un CDI para evitar la doble imposición con cláusula de intercambio de información, siempre que la ganancia se obtenga sin mediación de establecimiento permanente en territorio español y siempre que, asimismo, no haya sido obtenida a través de países o territorios calificados reglamentariamente como paraísos fiscales.
- Cuando sean obtenidas sin mediación de establecimiento permanente por personas físicas o entidades residentes a efectos fiscales en otros Estados miembros de la Unión Europea, o por establecimientos permanentes de dichos residentes situados en otro Estado miembro de la Unión Europea, siempre que no hayan sido obtenidas a través de países o territorios calificados reglamentariamente como paraísos fiscales, siempre que: (i) los activos de la compañía no consistan, principalmente en bienes inmuebles; (ii) tratándose de personas físicas no residentes, el sujeto pasivo no haya participado, directa o indirectamente, durante los dos meses previos en al menos el 25% del capital social; y (iii) tratándose de entidades no residentes, la transmisión de las acciones cumpla con los requisitos del artículo 21 de la LIS para aplicar la exención para evitar la doble imposición.

La ganancia o pérdida patrimonial se calculará por la diferencia entre el valor de adquisición de las acciones de la Sociedad transmitidas y su valor de transmisión, y se someterá a tributación separadamente para cada transmisión, no siendo posible la compensación de ganancias y pérdidas patrimoniales. Cuando el inversor posea valores homogéneos, adquiridos en distintas fechas, se entenderán transmitidos los adquiridos en primer lugar.

Para la determinación del valor de adquisición deberá tenerse en cuenta la normativa al efecto aplicable contenida en la LIRPF, a la que se remite la LIR.nR, y en especial, la regulación relativa a la transmisión de derechos de suscripción preferente y a la adquisición de acciones total o parcialmente liberadas.

El importe obtenido por la transmisión de los derechos de suscripción preferente minorará el valor de adquisición de las acciones de las cuales procedan tales derechos, a efectos de futuras transmisiones. No obstante, si el importe obtenido llegara a ser superior a dicho valor de adquisición, la diferencia tendrá la consideración de ganancia patrimonial. Cuando se transmitan derechos de suscripción, pero no en su totalidad, se entenderá que los transmitidos corresponden a los valores adquiridos en primer lugar.

No obstante, a partir de 1 de enero de 2017 la venta de derechos de suscripción preferente tendrá el tratamiento fiscal de ganancia patrimonial.

La entrega de acciones, total o parcialmente liberadas, por la Sociedad a sus accionistas, no constituirá renta para éstos. En el supuesto de acciones totalmente liberadas, el valor de adquisición de las nuevas y de las antiguas de las que procedan quedará fijado en el resultado de dividir el coste total de las antiguas entre el número de acciones, tanto antiguas como liberadas, que correspondan. Para las acciones parcialmente liberadas se estará al importe realmente satisfecho.

En los términos previstos en la Ley del IRnR, las ganancias patrimoniales obtenidas por accionistas no residentes sin mediación de establecimiento permanente no estarán sujetas a retención o ingreso a cuenta del IRnR.

El inversor no residente estará obligado a presentar declaración, determinando e ingresando, en su caso, la deuda tributaria correspondiente. Podrán también efectuar la declaración e ingreso su representante fiscal en España o el depositario o gestor de las acciones, con sujeción al procedimiento y el modelo de declaración previstos en la Orden EHA/3316/2010, de 17 de diciembre de 2010.

De resultar aplicable una exención, ya sea en virtud de la ley española o de un CDI, el inversor no residente habrá de acreditar su derecho mediante la aportación de un certificado de residencia fiscal expedido por la

autoridad fiscal correspondiente de su país de residencia (en el que, si fuera el caso, deberá constar expresamente que el inversor es residente en dicho país en el sentido definido en el CDI que resulte aplicable) o del formulario previsto en la Orden que desarrolle el CDI que resulte aplicable. Dicho certificado tiene, a estos efectos, una validez de un año desde su fecha de emisión.

(b) Impuesto sobre el Patrimonio

Sin perjuicio de lo que resulte de los CDI suscritos por España, están sujetas al IP las personas físicas que no tengan su residencia habitual en territorio español de conformidad con lo previsto en el artículo 9 de la LIRPF y que sean titulares a 31 de diciembre de bienes situados en territorio español o de derechos que pudieran ejercitarse o hubieran de cumplirse en el mismo. Estos bienes o derechos serán gravados por el IP, si bien los sujetos pasivos podrán practicar la minoración correspondiente al mínimo exento por importe de 700.000 euros, aplicándoseles la escala de gravamen general del impuesto, cuyos tipos marginales oscilan entre el 0,2% y el 2,5%.

Las autoridades españolas vienen entendiendo que las acciones de una sociedad española deben considerarse bienes situados en España a efectos fiscales en todo caso.

En caso de que proceda su gravamen por el IP, las Nuevas Acciones propiedad de personas físicas no residentes y que estén admitidas a negociación en mercado secundario oficial de valores español se computarán por la cotización media del cuarto trimestre de cada año. El Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas publica anualmente la mencionada cotización media a efectos de este impuesto. No obstante, estarán exentos del IP los valores cuyos rendimientos estén exentos en virtud de lo dispuesto en la LIRNR.

Con efectos 1 de enero de 2015, las personas físicas no residentes, residentes en un Estado Miembro de la Unión Europea o del Espacio Económico Europeo, tendrán derecho a aplicar la normativa específica de la Comunidad Autónoma en la que se encuentre localizado el mayor valor de los activos situados en España.

(e) Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones

Sin perjuicio de lo que resulte de los CDI suscritos por España, las adquisiciones a título lucrativo por personas físicas no residentes en España, y cualquiera que sea la residencia del transmitente, estarán sujetas al ISD cuando la adquisición lo sea de bienes situados en territorio español o de derechos que puedan ejercitarse o hubieran de cumplirse en ese territorio. Las autoridades españolas vienen entendiendo que las acciones de una sociedad española deben considerarse bienes situados en España a efectos fiscales en todo caso.

Hasta 31 de diciembre de 2014, las personas físicas no residentes en España que recibieran acciones por vía de sucesión o donación tenían que aplicar la norma estatal para determinar la cuota tributaria a ingresar. Sin embargo, con efectos 1 de enero de 2015, si el fallecido, heredero o donatario es residente en un Estado miembro de la Unión Europea o en el Espacio Económico Europeo, podrán aplicar la norma autonómica correspondiente en función del supuesto de hecho concreto.

Las sociedades no residentes en España no son sujetos pasivos de este impuesto y las rentas que obtengan a título lucrativo tributarán generalmente como ganancias patrimoniales de acuerdo con las normas del IRnR anteriormente descritas, sin perjuicio de lo previsto en los CDI que pudieran resultar aplicables.

Se aconseja a los accionistas no residentes que consulten con sus asesores fiscales sobre los términos en los que, en cada caso concreto, habrá de aplicarse el ISD.

4.11.2 Indicación de si el emisor asume la responsabilidad de la retención de impuestos en origen.

La sociedad, en cuanto emisor y pagador de las rentas que puedan derivarse de la titularidad de las acciones objeto de esta ampliación de capital, asume la responsabilidad de practicar la correspondiente retención a cuenta de impuestos en España con arreglo a lo dispuesto en la normativa vigente.

5. CLÁUSULAS Y CONDICIONES DE LA OFERTA

5.1. Condiciones, estadísticas, procedimiento de suscripción y calendario previsto.

5.1.1. Condiciones a las que está sujeta la oferta.

La Adopción del acuerdo de Aumento de Capital suponía, adicionalmente, el cumplimiento de la obligación de adquisición de una participación adicional según se detalla en la siguiente tabla (ver, asimismo, el apartado 3.4 de la Nota sobre los Valores).

SOCIEDAD	% DE CAPITAL ADQUIRIDO EN LA AMPLIACIÓN DE CAPITAL	% DE CAPITAL ADQUIRIDO EN LA COMPRAVENTA	% TOTAL DE CAPITAL ADQUIRIDO
INMOBILIARIA ASTRA, S.A.	92,40%	7,60%	100,00%
METAMBIENTE BRASIL	92,37%	7,60%	99,97%
VEIRAMAR SA	92,40%	7,60%	100,00%
INVERCASA II	92,34%	7,59%	99,93%
INVERCASA III	92,31%	7,59%	99,90%
METAMBIENTE PANAMÁ	92,40%	7,60%	100,00%
MERIDIONAL PYRENÉES	92,40%	7,60%	100,00%
PROM. MER. MARRUECOS	92,40%	7,60%	100,00%
ANTIGUO HOTEL EUROPA	91,74%	7,55%	99,29%

5.1.2. Importe total de la emisión / oferta, distinguiendo los valores ofertados para la venta y los ofertados para suscripción; si el importe no es fijo, descripción de los acuerdos y del momento en que se anunciará al público el importe definitivo de la oferta.

El importe nominal de la ampliación de capital social fue de 15.000.000 de euros que se realizó mediante la emisión y puesta en circulación de 15.000.000 de nuevas acciones ordinarias de 1 euro de valor nominal. Las nuevas acciones fueron emitidas con una prima de emisión de 2 euros por acción, lo que supone una prima de emisión total de 30.000.000 euros. Por tanto, el importe efectivo de la Ampliación de Capital ha sido de 45.000.000 euros. Las nuevas acciones están numeradas correlativamente del número 15.000.001 al 30.000.000, ambos inclusive, y, desde el 19 de septiembre de 2016, gozan de los mismos derechos y beneficios que las que están actualmente en admitidas a cotización. En la citada fecha, se produjo el último pago de la devolución de prima de emisión pendiente acordada en la Junta General Extraordinaria de diciembre de 2007 (60 céntimos por acción) y a los que sólo tenían derecho los 15.000.000 de acciones anteriores a la ampliación de capital objeto de este Folleto.

El importe nominal de la Ampliación de Capital ha sido de 15.000.000 de euros y se ha realizado mediante la emisión y puesta en circulación de 15.000.000 de acciones nuevas de 1 euro de valor nominal cada una.

Las acciones nuevas representan un 100% del capital social de MONTEBALITO antes de la Ampliación de Capital y un 50% después de efectuarse la Ampliación de Capital objeto de la presente Nota de Valores.

5.1.3. Plazo, incluida cualquier posible modificación, durante el que estará abierta la oferta y descripción del proceso de solicitud.

METAMBIENTE, S.A. suscribió la totalidad de las acciones a emitir, a cambio de un porcentaje del capital social de las sociedades según se describe en el apartado 3.4 de esta Nota sobre las acciones.

La EMISIÓN, al estar dirigida a un único accionista, se concluyó con el Otorgamiento de la Escritura Pública y la inscripción de la misma en el Registro Mercantil, que tuvo lugar el día 3 de septiembre de 2014.

La suscripción del aumento de capital se llevó a cabo de acuerdo con la descripción y valoración contenida en los informes formulados por un experto independiente y por los administradores, en cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 67 y 300 de la Ley de Sociedades de Capital.

5.1.4. Indicación de cuándo, y en qué circunstancias, puede revocarse o suspenderse la oferta y de si la revocación puede producirse una vez iniciada la negociación.

No procede.

5.1.5. Descripción de la posibilidad de reducir suscripciones y la manera de devolver el importe sobrante de la cantidad pagada por los solicitantes.

No procede.

5.1.6. Detalles de la cantidad mínima y / o máxima de solicitud (ya sea por el número de los valores o por el importe total de la inversión).

No procede.

5.1.7. Indicación del plazo en el cual pueden retirarse las solicitudes, siempre que se permita a los inversores dicha retirada.

No procede.

5.1.8. Método y plazos para el pago de los valores y para la entrega de los mismos. Desembolso de las nuevas acciones.

Al tratarse de una ampliación de capital mediante aportaciones no dinerarias no existe método ni plazos para el pago de valores. Una vez Otorgada la Escritura Pública de la ampliación se procedió a su inscripción en el Registro Mercantil de Las Palmas de Gran Canaria en fecha 3 de septiembre de 2014.

5.1.9. Descripción completa de la manera y fecha en la que se deben hacer públicos los resultados de la oferta.

No procede.

5.1.10. Procedimiento para el ejercicio de cualquier derecho preferente de compra, la negociabilidad de los derechos de suscripción y el tratamiento de los derechos de suscripción no ejercidos.

No procede al haberse excluido el derecho de suscripción preferente.

5.2. Plan de colocación y adjudicación.

5.2.1. Las diversas categorías de posibles inversores a los que se ofertan los valores. Si la oferta se hace simultáneamente en los mercados de dos o más países y si se ha reservado o se va a reservar un tramo para determinados países, indicar el tramo.

Al haberse excluido el derecho de suscripción, el aumento de capital se dirigió íntegramente a METAMBIENTE, S.A., sociedad anónima de nacionalidad española, con domicilio social en Madrid, Calle María de Molina, número 39, con número de identificación fiscal A-08332280, e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid en el Tomo 10.333, Folio 139, Sección 8ª, Hoja M-164.480, Inscripción 16ª.

La vinculación que presenta METAMBIENTE, S.A. con la sociedad emisora se recoge en el apartado 3.3 de la presente Nota sobre las acciones.

5.2.2. En la medida en que tenga conocimiento de ello el emisor, indicar si los accionistas principales o los miembros de los órganos de administración, de gestión o de supervisión del emisor tienen intención de suscribir la oferta, o si alguna persona tiene intención de suscribir más del cinco por ciento de la oferta.

METAMBIENTE, S.A., accionista mayoritario de la sociedad, es el único destinatario de la presente ampliación de capital mediante aportaciones no dinerarias.

5.2.3. Información previa sobre la adjudicación.

a) División de la oferta en tramos, incluidos los tramos institucionales, minorista y de empleados del emisor y otros tramos.

No procede.

b) Condiciones en las que pueden reasignarse los tramos, volumen máximo de dicha reasignación y, en su caso, porcentaje mínimo destinado a cada tramo:

No procede.

c) Método o métodos de asignación que deben utilizarse para el tramo minorista y para el de empleados del emisor en caso de sobre-suscripción de estos tramos;

No procede.

c) Descripción de cualquier trato preferente predeterminado que se conceda a ciertas clases de inversores o a ciertos grupos afines (incluidos los programas para amigos y familia) en la asignación, el porcentaje de la oferta reservada a ese trato preferente y los criterios para la inclusión en tales clases o grupos.

No procede.

e) Si el tratamiento de las suscripciones u ofertas de suscripción en la asignación depende de la empresa que las realiza o de la empresa a través de la que se realiza.

No procede.

e) Cantidad mínima de adjudicación, en su caso, en el tramo minorista.

No procede.

f) Condiciones para el cierre de la oferta, así como la fecha más temprana en la que puede cerrarse la oferta.

El aumento de capital quedó cerrado en la fecha de inscripción del mismo en el Registro Mercantil de las Palmas de Gran Canaria, esto es, el 3 de septiembre de 2014.

g) Si se admiten o no las suscripciones múltiples y, en caso de no admitirse, cómo se gestionan las suscripciones múltiples.

No procede.

5.2.4. Proceso de notificación a los solicitantes de la cantidad asignada e indicación de si la negociación puede comenzar antes de efectuarse la notificación.

No procede.

5.2.5. Sobre-adjudicación y “green shoe”

No procede.

5.3. Precios.

5.3.1. Indicación del precio al que se ofertarán los valores. Cuando no se conozca el precio o cuando no exista un mercado establecido y / o líquido para los valores, indicar el método para la determinación del precio de oferta, incluyendo una declaración sobre quién ha establecido los criterios o es formalmente responsable de su determinación.

Indicación del importe de todo gasto e impuesto cargados específicamente al suscriptor o comprador.

Las nuevas acciones se emitieron a un precio de emisión de 3 euros del cual 1 euro corresponde al valor nominal y 2 euros a prima de emisión.

Tal y como exige la normativa mercantil, se emitió un informe de experto independiente nombrado por el Registro Mercantil sobre la valoración de las aportaciones para la ampliación no dineraria. Así mismo, los Administradores de la Sociedad emitieron el correspondiente informe justificativo de la propuesta de modificación.

El informe de los expertos fue emitido con fecha 20 de mayo de 2014 y el de los Administradores el 21 de mayo de 2014.

El precio de emisión se estimó conforme al valor razonable de las acciones tal y como resulta del informe del experto independiente nombrado por el Registro, Auren Auditores LPA, S.L

La responsabilidad de Auren Auditores LPA, S.L. es emitir un juicio profesional, como expertos independientes sobre el valor razonable de las acciones de la Sociedad, sobre si el precio de emisión propuesto es superior al valor neto patrimonial de las acciones de la Sociedad, así como sobre la razonabilidad de los datos contenidos en el informe del Consejo de Administración.

Las conclusiones del informe de Auren Auditores LPA, S.L. fueron las siguientes:

“El objeto del presente Informe es estimar un valor equitativo y razonable (“fair value”) de las acciones de las Sociedades Veiramar, S.A., Antiguo Hotel Europa, S.A., Promociones Inmobiliarias, S.A.R.L., Inmobiliaria Astra, S.A., Metambiente Brasil Empreendimentos Imobiliários LTDA, Metambiente Panamá, S.A., Meridional Pyrenees, S.A.R.L., Invercasa Dois Empreendimentos Imobiliários LTDA e Invercasa Três Empreendimentos Imobiliários. LTDA”

La fecha a la que hace referencia nuestra valoración es la de 31 de diciembre de 2013. Los solicitantes del Informe nos informan que, a la fecha de emisión del presente informe, no tienen conocimiento de hechos posteriores a 31 de diciembre de 2013, que puedan suponer un cambio sustancial en el valor de las Sociedades, que no nos hayan sido comunicados y que no hayan sido adecuadamente considerados en la presente valoración”.

Nuestras estimaciones de valor, que a continuación se detallan, se han efectuado considerando la información, metodologías, procedimientos, hipótesis y limitaciones descritas en los apartados 3, 4, 5 y 6 del presente Informe:

	METODOLOGIA	VALORACIÓN
VEIRAMAR, S.A.	DESCUENTO DE FLUJOS DE CAJA	13.451.250
ANTIGUO HOTEL EUROPA, S.A.	PATRIMONIO NETO AJUSTADO	2.394.089
INMOBILIARIA ASTRA, S.A.	DESCUENTO DE FLUJOS DE CAJA	11.766.860
MERIDIONAL PYRENNES, S.A.R.L.	DESCUENTO DE FLUJOS DE CAJA	3.533.186
METAMBIENTE BRASIL LTDA	DESCUENTO DE FLUJOS DE CAJA	4.654.630
INVERCASA DOIS EMPREENDIMENTOS INMOBILIÁRIOS, LTDA	PATRIMONIO NETO AJUSTADO	967.796
INVERCASA TRÊS EMPREENDIMENTOS INMOBILIÁRIOS, LTDA	PATRIMONIO NETO AJUSTADO	671.097
METAMBIENTE PANAMA, S.A.	PATRIMONIO NETO AJUSTADO	5.265.232
PROMOCION INMOBILIARIA MERIDIONAL MARRUECOS, S.A.R.L.	PATRIMONIO NETO AJUSTADO	5.998.210
		48.702.350

Por tanto, en nuestra opinión, de acuerdo con las metodologías descritas, y sujeto a los aspectos relevantes que se describen a lo largo del Informe, consideramos que un posible valor conjunto de las Sociedades, a 31 de diciembre de 2013, ascendería a 48,7 millones de euros”

La Sociedad no repercutió gasto alguno al suscriptor. No se devengó, a cargo del inversor, gastos por la primera inscripción de las nuevas acciones de MONTEBALITO en los registros contables de IBERCLEAR. No obstante, la Entidad Participante que lleva cuentas de los titulares de las acciones de MONTEBALITO podrá establecer, de acuerdo con la legislación vigente, las comisiones y gastos repercutibles en concepto de administración que libremente determine, derivados del mantenimiento de los valores en los registros contables, pero que estén publicadas en sus libros de tarifas.

5.3.2. Proceso de publicación del precio de oferta.

El precio de emisión de las acciones fue de 3 euros por acción.

5.3.3. Si los tenedores de participaciones del emisor tienen derechos de adquisición preferentes y este derecho está limitado o suprimido, indicar la base del precio de emisión si esta es dineraria, junto con las razones y los beneficiarios de esa limitación o supresión.

El aumento de capital, objeto del presente Folleto, se realizó con exclusión del derecho de suscripción preferente de los accionistas de la sociedad.

Tal y como resulta del informe del Consejo de Administración la exclusión del derecho de suscripción preferente está justificada por la naturaleza de las aportaciones. En este sentido, el aumento de Capital Social, aprobado en la Junta General del 27 de junio de 2014, mediante aportaciones no dinerarias y exclusión del derecho de suscripción preferente se basó en la necesidad del Grupo de acometer nuevas inversiones en el área inmobiliaria ante las dificultades existentes para obtener financiación bancaria y la imposibilidad de acudir a otras vías de financiación alternativas, así como por la incertidumbre generada en el sector de energías renovables hicieron necesaria una ampliación de capital que sirviera, además, para reorganizar el Grupo empresarial hacia el área inmobiliaria una vez que el Grupo se hubiera desprendido de su área de renovables, hecho que se produjo el día 23 de diciembre de 2015. Por ello, se consideraba de especial interés la aportación a MONTEBALITO de las participaciones de las sociedades descritas en el apartado 3.4 de la presente Nota sobre las acciones.

Esta operación societaria permitió dotar a MONTEBALITO de mayores recursos para continuar con su actividad a corto y medio plazo.

En todo caso, la emisión se produjo como consecuencia de aportaciones no dinerarias.

5.3.4. En los casos en que haya o pueda haber una disparidad importante entre el precio de oferta pública y el coste real en efectivo para los miembros de los órganos de administración, de gestión o de supervisión, o altos directivos o personas vinculadas, de los valores adquiridos por ellos en operaciones realizadas durante el último año, o que tengan el derecho a adquirir, debe incluirse una comparación de la contribución pública en la oferta pública propuesta y las contribuciones reales en efectivo de esas personas.

No procede.

5.4. Colocación y aseguramiento.

5.4.1. Nombre y dirección del coordinador o coordinadores de la oferta global y de determinadas partes de la misma y, en la medida en que tenga conocimiento de ello el emisor o el oferente, de los colocadores en los diversos países donde tiene lugar la oferta.

No procede.

5.4.2. Nombre y dirección de cualquier agente de pagos y de las entidades depositarias en cada país.

No procede.

5.4.3. Nombre y dirección de las entidades que acuerdan asegurar la emisión con un compromiso firme, y detalles de las entidades que acuerdan colocar la emisión sin compromiso firme o con un acuerdo de “mejores esfuerzos”. Indicación de las características importantes de los acuerdos, incluidas las cuotas. En los casos en que no se suscriba toda la emisión, declaración de la parte no cubierta. Indicación del importe global de la comisión de suscripción y de la comisión de colocación.

No procede.

5.4.4. Cuándo se ha alcanzado o se alcanzará el acuerdo de aseguramiento.

No procede.

6. ACUERDOS DE ADMISIÓN A COTIZACIÓN Y NEGOCIACIÓN

6.1. Indicación de si los valores ofertados son o serán objeto de una solicitud de admisión a cotización, con vistas a su distribución en un mercado regulado o en otros mercados equivalentes, indicando los mercados en cuestión. Esta circunstancia debe mencionarse, sin crear la impresión de que se aprobará necesariamente la admisión a cotización. Si se conocen, deben darse las fechas más tempranas en las que los valores se admitirán a cotización.

La Sociedad ha solicitado la admisión a negociación de las Nuevas Acciones de la Sociedad que se emitan en las Bolsas de Valores de Madrid y Valencia, a través del Sistema de Interconexión Bursátil (Mercado Continuo).

A este respecto, la Junta General de la Sociedad celebrada el 20 de junio de 2016 acordó solicitar la admisión a negociación de las nuevas acciones que han sido emitidas, suscritas y desembolsadas en virtud del acuerdo de aumento de capital social, en las Bolsa de Madrid y Valencia, a través del Sistema de Interconexión Bursátil (Mercado Continuo), facultando al Consejo de Administración para realizar los trámites y actuaciones necesarias al respecto.

En principio, salvo imprevisto, las nuevas acciones serán admitidas a cotización en las Bolsas de Valores de Madrid y Valencia, y en el Sistema de Interconexión Bursátil (Mercado Continuo) inmediatamente tras la inscripción del folleto en la CNMV y no en un plazo superior a 15 días. En el caso de que se produjesen retrasos en la admisión a negociación sobre el plazo señalado, MONTEBALITO se compromete a dar publicidad de forma inmediata de los motivos del retraso en los Boletines de Cotización de las Bolsas de Madrid y Valencia, y en al menos un periódico de difusión nacional, así como a comunicar dicha circunstancia a la CNMV.

MONTEBALITO conoce los requisitos y condiciones que se exigen para la admisión, permanencia y exclusión de las acciones representativas de su capital social en los mercados organizados antes referidos, comprometiéndose a su cumplimiento.

6.2. Todos los mercados regulados o mercados equivalentes en los que, según tenga conocimiento de ello el emisor, estén admitidos ya a cotización valores de la misma clase que los valores que van a ofertarse o admitirse a cotización.

Las acciones de MONTEBALITO cotizan en las Bolsas de Valores de Madrid y Valencia, a través del Sistema de Interconexión Bursátil (Mercado Continuo).

6.3. Si, simultáneamente o casi simultáneamente a la creación de los valores para los que se busca la admisión en un mercado regulado, se suscriben o se colocan privadamente valores de la misma clase, o si se crean valores de otras clases para colocación pública o privada, deben darse detalles sobre la naturaleza de esas operaciones y del número y las características de los valores a los cuales se refieren.

No procede.

6.4. Detalles de las entidades que tiene un compromiso firme de actuar como intermediarios en la negociación secundaria, aportando liquidez a través de las órdenes de oferta y demanda y descripción de los principales términos de su compromiso.

No procede.

6.5. Estabilización: en los casos en que un emisor o un accionista vendedor haya concedido una opción de sobre-adjudicación o se prevé que puedan realizarse actividades de estabilización de precios en relación con la oferta.

6.5.1. El hecho de que pueda realizarse la estabilización, de que no haya ninguna garantía de que se realice y que puede detenerse en cualquier momento.

No procede.

6.5.2. Principio y fin del período durante el cual puede realizarse la estabilización.

No procede.

6.5.3. Identidad de la entidad que dirija la estabilización para cada jurisdicción pertinente, a menos que no se conozca en el momento de la publicación.

No procede.

6.5.4. El hecho de que las operaciones de estabilización puedan dar lugar a un precio de mercado más alto del que habría de otro modo.

No procede.

7. TENEDORES VENDEDORES DE VALORES

7.1. Nombre y dirección profesional de la persona o de la entidad que se ofrece a vender los valores, naturaleza de cualquier cargo u otra relación importante que los vendedores hayan tenido en los últimos tres años con el emisor o con cualquiera de sus antecesores o personas vinculadas.

Se trata de una ampliación de capital con creación de nuevas acciones, por lo que las acciones fueron ofertadas por la propia sociedad emisora, MONTEBALITO, S.A.

7.2. Número y clase de los valores ofertados por cada uno de los tenedores vendedores de valores.

Se ofrecen por parte de MONTEBALITO, S.A. 15.000.000 acciones de nueva emisión.

7.3. Compromisos de no disposición (lock-up agreements).

- Partes implicadas.
- Contenido y excepciones del acuerdo.
- Indicación del periodo de no disposición.

No existen compromisos de no disposición.

8. GASTOS DE LA EMISIÓN / OFERTA

8.1. Ingresos netos totales y cálculo de los gastos totales de la emisión / oferta.

Al tratarse de una Ampliación de Capital no dineraria no ha habido ingresos derivados de las misma. El importe total de la Ampliación de Capital de MONTEBALITO es de 45.000.000 euros.

Descontando los gastos totales estimados de la EMISIÓN, el importe neto total ha sido 44.977.363 euros aproximadamente.

La estimación de costes asociados a la emisión es la siguiente:

	Importe (euros)
Notaría	6.343
Registro Mercantil	4.294
Iberclear	2.000
Tasas CNMV	4.000
Tasas y Cánones de Bolsa	6.000
Total	22.637

Los gastos totales de la emisión suponen un 0,050% sobre el importe efectivo total de la ampliación.

9. DILUCIÓN

9.1. Cantidad y porcentaje de la dilución inmediata resultante de la oferta.

La EMISIÓN objeto de la presente Nota sobre las Acciones tiene un componente de aumento de capital por emisión de 15.000.000 de nuevas acciones, que representan un 50% del capital social de Montebalito posterior a la ejecución del aumento. En consecuencia, tras la ejecución del aumento los accionistas de Montebalito experimentaron una dilución del 50%.

9.2. En el caso de una oferta de suscripción a los tenedores actuales, importe y porcentaje de la dilución inmediata si no suscriben la nueva oferta.

No procede, ya que el accionista mayoritario suscribe la totalidad de la ampliación de capital por aportaciones no dinerarias. Ver 9.1 anterior.

10. INFORMACIÓN ADICIONAL.

10.1. Si en la nota sobre los valores se menciona a los asesores relacionados con una emisión, una declaración de la capacidad en que han actuado los asesores.

No procede.

10.2. Indicación de otra información de la nota sobre los valores que haya sido auditada o revisada por los auditores y si los auditores han presentado un informe. Reproducción del informe o, con el permiso de la autoridad competente, un resumen del mismo.

No procede.

10.3. Cuando en la nota sobre los valores se incluya una declaración o un informe atribuido a una persona en calidad de experto, proporcionar el nombre de esas personas, dirección profesional, calificaciones e interés importante en el emisor, según proceda.

Si el informe se presenta a petición del emisor, una declaración de que se incluye dicha declaración o informe, la forma y el contexto en que se incluye, y con el consentimiento de la persona que haya autorizado el contenido de esa parte de la nota sobre los valores.

La Nota sobre Acciones incluye el siguiente informe efectuado por expertos independientes:

- “Informe del auditor sobre aportaciones no dinerarias en la ampliación de capital de MONTEBALITO, S.A. en el supuesto del artículo 308 de la Ley de Sociedades de Capital”. Su contenido ha quedado explicado en el apartado 5.3.1 de esta Nota sobre las Acciones.

Este informe ha sido elaborado por Auren Auditores LPA, S.L., de acuerdo con el encargo recibido de MONTEBALITO, S.A., por designación del Registro Mercantil de Las Palmas de Gran Canaria. Auren Auditores LPA, S.L. con CIF B-35734490, inscrita en el Registro Mercantil de Las Palmas, Tomo 1627, Folio 111, Hoja GC-29324, Inscripción 1ª. El domicilio del experto es León y Castillo, 54 – Segunda Planta, 35003 Las Palmas de Gran Canarias.

A la Sociedad no le consta que los expertos que han realizado dichos informes tengan un interés importante en el emisor bajo la interpretación que de dicho “interés importante” se expone en las Recomendaciones del Comité Europeo de Reguladores de Valores (CESR) para la aplicación uniforme del Reglamento nº 809/2004 de la Comisión Europea sobre folletos.

El informe de experto independiente AUREN AUDITORES LPA, S.L. establece una limitación al informe de valoración y la información contenida en él, en el sentido que dicha información ha sido preparada “únicamente para dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 67 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital aprobado por el Real decreto Legislativo 1/2010, de 02 de julio, en relación con los artículos 133, 340 y siguientes del Reglamento del Registro Mercantil, por lo que no debe ser utilizado para ninguna otra finalidad”.

Por ello, se confirma que se cuenta con el consentimiento del experto independiente para reproducir su conclusión en la Nota sobre las Acciones.

10.4. En los casos en que la información proceda de un tercero, proporcionar una confirmación de que la información se ha reproducido con exactitud y que, en la medida en que el emisor tiene conocimiento de ello y puede determinar a partir de la información publicada por ese tercero, no se ha omitido ningún hecho que haría la información reproducida inexacta o engañosa. Además, el emisor debe identificar la fuente o fuentes de la información.

La información del tercero se ha reproducido con exactitud y en la medida en que el emisor tiene conocimiento de ello y puede determinar, a partir de la información publicada no se ha omitido ningún hecho que haría la información reproducida inexacta o engañosa.

Este Folleto informativo está visado en todas sus páginas (1-196) y firmado a 3 de marzo de 2017

MONTEBALITO, S.A.

P.p.

**José Luis Rodríguez Rodríguez
Apoderado**

Mogán, a 3 de marzo de 2017